

## **Bebauungsplan Nr. 02/12 „An St. Immakulata / Kettelerstraße“**

Stadtbezirk: IV  
Stadtteil: Borbeck-Mitte

### **Begründung**

Fassung vom: 20.01.2014

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2. Bebauungspläne	6
3. Landschaftsplan	6
<b>III. Anlass und Entwicklungsziele</b>	<b>7</b>
1. Anlass und Erfordernis der Planung	7
2. Planungsziele	7
<b>IV. Planverfahren</b>	<b>8</b>
<b>V. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	10
3. Soziale Infrastruktur	10
4. Technische Infrastruktur	10
5. Bergbau	11
6. Schallimmissionen	11
7. Natur, Landschaft und Artenschutz	11
8. Boden und Wasser	12
9. Klima und Lufthygiene	13
<b>VI. Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
1. Entwurfsbeschreibung	14
1.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept	14

1.2	Entwässerung	15
1.3	Klimaschutz und Klimafolgeanpassung	15
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
2.1	Vorhandene Nutzungen	18
2.2	Verschattungsstudie	18
2.3	Verkehr	19
2.4	Ruhender Verkehr	20
<b>VII.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>21</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
1.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)	23
1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
1.4.1	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	24
1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	24
1.6	Natur und Landschaft	25
1.6.1	Begrünung von Stellplatzanlagen	25
1.6.2	Begrünung von Flachdächern	25
1.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>29</b>
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	29
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>30</b>
3.1	Verträge	30
3.2	Gutachten und sonstige relevante Unterlagen	30

3.3	Baumschutz	31
3.4	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	31
3.5	Umgang mit Oberboden	32
3.6	Umgang mit Bodendenkmälern	32
3.7	Umgang mit Niederschlagswasser	32
3.8	Kampfmittel	32
3.9	Einleitung von Grundwasser	32
3.10	Bergbau	32
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>33</b>
<b>IX.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>34</b>
<b>X.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>41</b>
<b>XI.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>44</b>
<b>XII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)</b>	<b>45</b>
<b>XIII.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>46</b>
<b>XIV.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>47</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Essen- Borbeck ca. 500 m vom Stadtteilzentrum entfernt. Es umfasst das heutige Kirchengrundstück „An St. Immakulata“ Gemarkung Borbeck, Flur 18, Flurstücke 505, 508, 509 und 516 sowie das nordwestlich angrenzende Grundstück, ebenfalls Gemarkung Borbeck, Flur 18, Flurstück 738.

Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt

- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Glühstraße Nr. 29 sowie die östliche Grundstücksgrenze Borbecker Straße 223,
- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Borbecker Straße Nr. 233, die südliche Grenze des anschließenden Garagenhofes, die südliche Grenze des Grundstücks An St. Immakulata Nr. 8, die Straße An St. Immakulata, die südlichen Grenzen der Grundstücke Borbecker Straße 225, 223 und 219,
- im Osten durch die Kettelerstraße und
- im Süden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Glühstraße Nr. 33- Nr. 43 und Kettelerstraße Nr. 31.

Die Abgrenzung ist in der Abbildung 1 durch entsprechende Signatur im Plan dargestellt. Im Bebauungsplan ist die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches eindeutig festgesetzt.

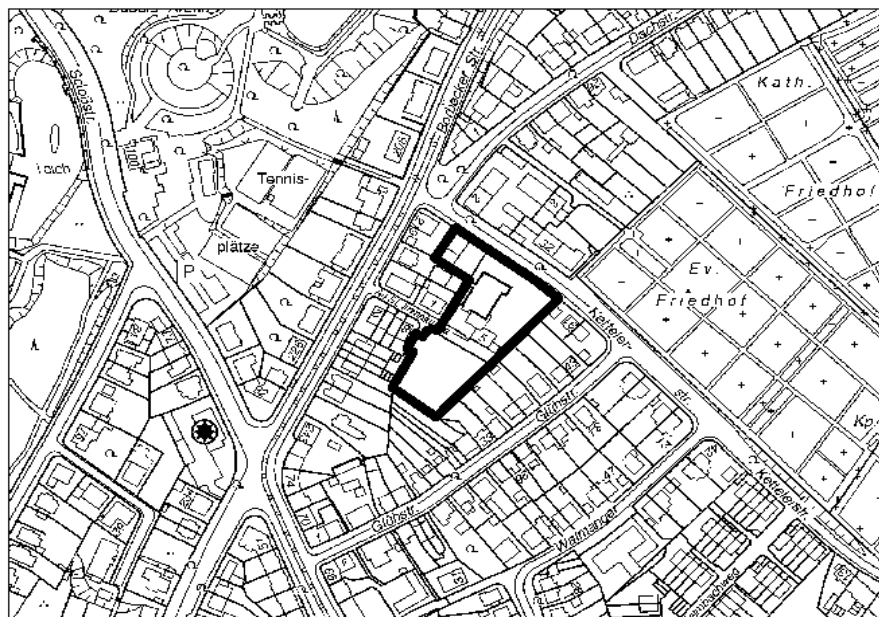


Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 wirksame Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und regionalplanerisch „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Nachnutzung einer für den Gemeinbedarf genutzten Fläche, die derzeit zu Teilen ungenutzt brach liegt und damit um eine klassische Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

### 2. Bebauungspläne

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 328 „An St. Immakulata“. Dieser setzt zum einen für die Fläche im nördlichen Randbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 fest. Zum anderen ist der Großteil des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliches Gemeindezentrum“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 sowie 2 Vollgeschossen festgesetzt.

### 3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen.

### III. Anlass und Entwicklungsziele

#### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Bistum der Stadt Essen hat beschlossen, den Kirchenstandort der Kirche St. Maria Immakulata aufzugeben, da auf Grund der Zusammenlegung einzelner Stadtteilgemeinden und entsprechender Konzentration kirchlicher Einrichtungen an einem Fortbetrieb des Gemeindezentrums kein Bedarf mehr besteht. Eine künftige anders geartete, aber dennoch sozialen Zwecken dienende Nutzung wird daher angestrebt.

Für die disponibel gewordenen Flächen des Gemeindezentrums sowie für ein nördlich angrenzendes Grundstück ist die Errichtung einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung mit ca. 130 Betten als Ersatzneubau für eine bestehende und nicht mehr zeitgemäße Pflegeeinrichtung in Vogelheim geplant.

Die zukünftige Zahl von Pflegebedürftigen und somit der Bedarf an Pflegeplätzen ist eng mit der weiteren demographischen Entwicklung verbunden. Bis 2020 ist mit einem moderaten Absinken der Bevölkerung auf 80,4 bis 79,9 Millionen Personen zu rechnen. Parallel zur Schrumpfung der Bevölkerung wird sich die demographische Alterung der Bevölkerung weiter fortsetzen. (Statistisches Bundesamt 2009). Eine InWIS Markt- und Standortanalyse aus 2009 bescheinigt einen Bedarfsschwerpunkt für seniorengerechtes Wohnen für den Stadtteil Essen-Borbeck. Der Anteil der Seniorenbevölkerung im Bereich Borbeck-Mitte liegt rund 1,5 % höher als im Gesamtstadtbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An St Immakulata/ Kettelerstraße" wird erforderlich, um dem steigendem Bedarf an Pflegeplätzen für ältere und demenziell erkrankte Menschen entsprechen zu können. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 328 „An St. Immakulata“ (Festsetzung allgemeines Wohngebiet / Fläche für Gemeinbedarf, s. o.). Für die Wiedernutzbarmachung der Fläche im Sinne einer Pflegeeinrichtung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

#### 2. Planungsziele

Durch die v. g. Entwicklungen sind für den neu aufzustellenden Bebauungsplan zusammengefasst folgende Ziele formuliert worden:

- Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Senioren mit rund 130 Betten
- Ersatz-Neubau für eine in Vogelheim aufzugebende Pflegeeinrichtung
- Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen im Stadtgebiet
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebung

## IV. Planverfahren

Das Planverfahren wurde auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Die zulässige Grundfläche bleibt innerhalb des in Abs. 1 genannten Rahmens, hier 20.000 qm.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die genannten Voraussetzungen liegen für den Planbereich vor.

Nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
- Kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes;
- Eingriffe gelten als i. Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Borbeck, ca. 500 Meter südlich des Stadtteilzentrums Borbeck und ca. 800 Meter nördlich des Versorgungszentrums (Fliegenbusch) an der Altendorfer/Bocholder Straße. Der Kern von Borbeck-Mitte ist heute als Zentrentyp B (Mittelzentrum) einzustufen. Im Kern von Borbeck-Mitte befinden sich überwiegend kerngebiets-typische Nutzungen. Westlich des Plangebietes, als besonders prägnante Grünfläche, liegt der Schlosspark bei Schloss Borbeck, ein Haus mit Gastronomie und vielfältigem kulturellen Programm. Die Parkanlage ist ca. 55 Hektar groß.

Das Plangebiet umfasst das heutige Grundstück des kirchlichen Gemeindezentrums und des Kirchengebäudes der Gemeinde „St. Maria Immakulata“ und zudem ein nordwestlich angrenzendes Grundstück, welches derzeit noch mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigen Lagergebäuden (Borbecker Straße 221) bestanden ist. Dieser angrenzende Grundstücksteil wurde inzwischen vom Investor der geplanten Pflegeeinrichtung erworben. Das Plangebiet selbst ist baulich wesentlich von dem „Sonderbaukörper“ des großvolumigen Kirchenschiffs und im weiteren von zwei- bzw. dreigeschossigen Geschossbauten sowie einer großflächig versiegelten Stellplatzanlage geprägt.

Die nähere Umgebung weist den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 328 „An St. Immakulata“ entsprechend den Charakter eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes eine heterogene Bebauungsstruktur, vornehmlich Wohnbebauung mit vorwiegend zwei- und dreigeschossiger Bebauung auf. Entlang der Glühstraße südöstlich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Gebäude zzgl. ausgebautem Dachgeschoss in Form von Siedlungshäusern und Geschosswohnungsbau. Auf der Nordostseite der Kettelerstraße sind in Höhe des Plangebietes dreigeschossige Mehrfamilienhäuser angesiedelt, die ebenfalls zzgl. ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurden. Das Gebäude Kettelerstraße 30 tritt sogar viergeschossig zzgl. Dachgeschoss in Erscheinung. Nördlich des Plangebietes an der Kettelerstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen mit eingeschossigen Hallen und vollversiegelten Hofbereichen. Im Bereich der Straße An St. Immakulata nordwestlich des Plangebietes befinden sich neben einem dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus zweigeschossige Reihenhäuser (alle jeweils zzgl. Dachgeschoss) sowie ein Garagenhof. Die Dachform der benachbarten Gebäude wird von Satteldächern mit steiler Dachneigung geprägt. Vereinzelt finden sich in der Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern.

Das Gelände des Plangebietes fällt insgesamt entlang der Kettelerstraße Richtung Süden bis zur Plangebietsgrenze um ca. 3 Meter, von der Straße An St. Immakulata lediglich um rund 1 m bis zur südlichen Grenze ab.

## 2. Verkehr

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Stadtteil Essen Borbeck verfügt durch die Bahnhöfe Essen-Borbeck und Essen-Borbeck-Süd über eine ausgeprägte Anbindung an das S-Bahn Netz. Darüber sind der Essener Hauptbahnhof und die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Der Stadtteil Borbeck ist darüber hinaus über die Straßenbahnlinie 103 der EVAG, mit einer Haltestelle unmittelbar an der Einmündung der Straße An St Immakulata an das ÖPNV-Netz der Stadt Essen angebunden. Die Linie 103 fährt auch das Stadtzentrum und den Berliner Platz an.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A42 verläuft ca. 5 km nördlich des Plangebiets. Dieses ist über die Anschlussstelle Bottrop Süd mit der A42 verbunden. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A40 in ca. 4 km Entfernung.

Über die Borbecker, die Otto-Brenner- und die Altendorfer Straße ist der Stadtteil Borbeck an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Essen zentral angebunden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße An St. Immakulata und Kettelerstraße sowie im Weiteren über die Borbecker Straße.

## 3. Soziale Infrastruktur

Alle erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, diverse Ärzte und Apotheken liegen in erreichbarer fußläufiger Entfernung im ca. 500 m entfernt liegenden Stadtteilzentrum Borbeck.

## 4. Technische Infrastruktur

### Entwässerung

Das Verfahrensgebiet liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplanes „Borbecker Mühlenbach Unterlauf“ (RN 54), der durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Datum vom 21.07.2006 (AZ:54.7.2.8 – 204/05) geregelt wurde.

Gemäß dieser Regelung wird auch das Abwasser des Verfahrensgebietes u. a. über den vorhandenen Mischwasservorfluter DN 1600 in der Germaniastraße letztendlich dem offenen Borbecker Mühlenbach (Anlage der Emschergenossenschaft) zugeleitet (wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung vom 17.04.2010, AZ: 54.7.4.391/10) und gelangt von dort über die Emscher zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscher-Flusskläranlage nach Dinslaken.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist somit gesichert.

Über die innere entwässerungstechnische Erschließung lässt sich feststellen, dass das Plangebiet heute über private Anschlussleitungen an einen öffentlichen

Mischwasserkanal, der von der Straße „An St. Immakulata“ zur Glühstraße (zwischen den Häusern Glühstraße Nr. 37 und 39 verläuft, entwässert wird.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Da es sich bei der geplanten Maßnahme nicht um eine Erstbebauung handelt, kommt hier der § 51a LWG NW nicht zum Tragen. Zu den Möglichkeiten einer grundsätzlichen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß den Aussagen des Gutachtens des geotechn. Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner, Krefeld vom Oktober 2009 (s. o.), festzustellen, dass aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Somit ist das Niederschlagswasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Dabei ist zu beachten, dass eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen gemäß der Anforderung der Stadtwerke Essen AG nicht zulässig ist.

### 5. Bergbau

Die Fläche liegt teilweise über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Neu Wesel“ und „Wolfsbank 1“, beide im Eigentum der Krupp Hoesch Stahl GmbH, Essen. In den Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen worden, dass vor Errichtung neuer Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten ist.

Die Fläche liegt außerdem über dem auf Raseneisenstein verliehenen Distriktfeld „Neu Essen“, im Eigentum der MAN AG, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft GmbH, Oberhausen. Nach Auskunft der MAN wurde der Eisenerzabbau vor rund 130 Jahren eingestellt; im Bereich des Plangebietes selber ist kein Eisenerzabbau umgegangen.

### 6. Schallimmissionen

Auf Grund der heutigen Verkehrsfrequenzen durch Kfz-Verkehr und Schienenlärm (Linie 103) auf der nördlich angrenzenden Borbecker Straße und der Verkehrsbewegungen im Plangebiet wurde im Rahmen des Verfahrens eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms durchgeführt. Dabei wurden auch die Emissionen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die schützenswerten Umgebungsnutzungen untersucht und bewertet (B-Plan „ St. Immakulata/Kettelerstraße“, Schalltechnische Untersuchung Essen, Verf.: Müller-BBM, Gelsenkirchen, Juni 2013). Auf die Kap. VII.1.7 und IX.1. wird verwiesen.

Weitere Lärmimmissionen aus der Nachbarschaft, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind nicht bekannt.

### 7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich zwischen der Borbecker -, der Glüh- und der Kettelerstraße. Das Kirchengebäude St. Maria Immakulata wird aus dem Kirchenschiff und dem Glockenturm gebildet. Neben dem Kirchengebäude befinden sich weitere Gebäude. Diese baulichen Voraussetzungen lassen vermuten, dass planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen. Eine Arten-

schutzprüfung wurde durchgeführt (Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr. 02 /12 „An St. Immakulata / Kettelerstraße“, Verf.: Büro Drecker, Bottrop, August 2012). Auf das Kapitel IX.2. wird verwiesen.

Neben den Gebäuden befinden sich im Plangebiet unterschiedlich alte Baumgruppen, Einzelbäume und Gebüschflächen. Beim Baumbestand handelt es sich größtenteils um Gehölze, die im Rahmen der Begrünung des Kirchengartens angepflanzt wurden, wie z.B. zwei Linden und ein Bergahorn an der Kettelerstraße. Ein Teil des Bestandes v. a. Ahornbäume bzw. Eschen ist auch durch Selbstaussaat entstanden. Eine Baumbewertung wurde durchgeführt (B-Plan Nr. 02 /12 „An St. Immakulata / Kettelerstraße in Essen Borbeck“, Eingriffsermittlung nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Büro Drecker, Bottrop, März 2013).

Insgesamt befinden sich im Plangebiet 45 Bäume, von denen 12 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen.

Die übrigen im Plangebiet stockenden Bäume liegen unterhalb des Stammumfangs von 80 cm, sind Weich- oder Nadelhölzer und unterliegen daher nicht der Baumschutzsatzung.

Auf das Kapitel IX.2. wird verwiesen.

## 8. Boden und Wasser

Das Verfahrensgebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Planbereich wurde ein Bodengutachten erstellt (Stellungnahme zu den ausgeführten Bohrungen und bodenchemischen Analysen zur orientierenden Untersuchung der Parzellen 505, 508-509 und 516 in Essen Borbeck, Kettelerstraße / An St Immakulata, Verf.: geotechn. Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner, Krefeld, Oktober 2009).

Ein Großteil des Plangebiets ist derzeit durch die Gebäude des kirchlichen katholischen Gemeindezentrums und dessen großflächige asphaltierte Stellplatzfläche und deren Zufahrtbereich sowie die benachbarten Wohn- und Lagergebäude versiegelt. Im Südosten an der Kettelerstraße befindet sich ein aufgebrachter Erdhügel, der einen Bunker aus dem 2. Weltkrieg abdeckt.

Im Rahmen der fachgutachterlichen Überprüfung der bestehenden Baugrund- und Bodenverhältnisse wurden durch 12 Bohrungen die Baugrundverhältnisse überprüft.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass sich im Bereich der Bunkeranlage Anschüttungen befinden, die erhöhte PAK und Sulfatwerte der Zuordnungsklasse Z1.2 aufweisen. Im Bereich der Stellplatzanlage des bestehenden Kirchenkomplexes zur Straße „An St. Immakulata“ wurden zudem hohe Zink- und PAK Gehalte in der Zuordnungsklasse Z2 festgestellt.

Auch im Umfeld der Bunkeranlage im östlichen Teil des Grundstücks wurden die Vorsorgewerte für Cadmium, Blei, Kupfer und Zink nicht eingehalten und gelten aufgrund relativ geringer Humusanteile als erhöht. Der humose Oberboden ist demnach als Boden der Qualität Z1.2 einzustufen.

Der Gutachter weist darauf hin, dass im Vorfeld einer möglichen Bebauung vorgefundenes Bodenmaterial mit lokal erhöhten Schadstoffgehalten weiter zu untersu-

chen ist, um eine abschließende abfallrechtliche Bewertung durchführen zu können. Aushubarbeiten sollten fachgutachterlich begleitet werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde weiterhin festgestellt, dass der bindige Boden nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit besitzt. Daher besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sich innerhalb des bindigen Bodens zeitweise Stau- bzw. Schichtenwasser bildet.

## 9. Klima und Lufthygiene

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen das Klimatop „Stadtrandklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp wird durch dichter stehende Einzelgebäude, Reihenhäuser und Blockbebauung mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich von der Emscherniederung zur Innenstadt ist der Planbereich sowohl durch austauscharme Wetterlagen aus nördlichen Richtungen als auch durch extreme Stadtklimate aus südlichen Richtungen betroffen. Vor diesem Hintergrund kommt der Vermeidung und Senkung bodennaher Luftschadstoffe eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet (Teilgebiet Ruhrgebiet West) und hier in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Fahrverbot ausgenommen sind. Der Planbereich selbst sowie die im näheren Umfeld verlaufenden Straßen /-abschnitte sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe unauffällig.

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Entwurfsbeschreibung

#### 1.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Rückbau der bestehenden Kirchengebäude und eines Wohnhauses nebst rückwärtigen Lagergebäuden vor. In dem Plangebiet soll ein Wohn- und Pflegeheim für ältere und demenziell erkrankte Menschen mit rund 130 Betten entstehen.

Dem derzeitigen städtebaulichen Konzept liegen mehrere Vorentwürfe zugrunde. Ursprünglich war auch das Grundstück Ecke Borbecker Straße/Kettelerstraße Bestandteil der Planung für das Wohn- und Pflegeheim und war mit einem III-geschossigen Baukörper überplant. Das Eckgrundstück Borbecker Straße 219 ist aktuell nicht mehr Bestandteil des Plangebietes, da der Verfahrensbereich im Hinblick auf die veränderten Planungsabsichten in der Flächenausdehnung reduziert wurde und zudem aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 328 „An St. Immakulata“ für das Grundstück kein Regelungsbedarf besteht.

Insgesamt ist die Gebäudetypologie des Wohn- und Pflegeheimes modifiziert worden, um den Anregungen der Bürger, die im Rahmen der Information der Öffentlichkeit über die Planung eingingen, Rechnung zu tragen.

Der Baukörper zeigt nun entgegen einer vormals fast durchgängigen III-Geschossigkeit eine leicht gestaffelte Höhenentwicklung und passt sich durch die Planung eines Staffelgeschosses in der Kubatur gut in die umgebenden städtebaulichen Strukturen ein. Zusätzlich wurde die Grundfläche reduziert, um den Wohn- und Nutzungsqualitäten der Nachbargrundstücke gerecht zu werden.

Der überarbeitete Gebäudekomplex erstreckt sich in seiner Formgebung rechtwinklig zunächst straßenbegleitend zur Kettelerstraße bis hin zur südwestlichen Plangebietsgrenze. Der Baukörper ist durch Vor- und Rücksprünge aufgelockert und stark gegliedert. Es ist eine überwiegend zwei- bis max. dreigeschossige Bauweise geplant. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen, das begrünt werden soll. Zentral gelegen, in Sichtachse der Straße An St. Immakulata, befindet sich der II-geschossige zentrale Eingangsbereich zum Pflegeheim.

Der Gebäudekomplex kann sowohl über die Straße An St. Immakulata als auch über die Kettelerstraße angefahren werden. Über die Zufahrt An St. Immakulata ist verkehrstechnisch nur die Vorfahrt für Anlieferungen-, Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung vorgesehen. Für übrige Verkehre (Besucher, Personal etc.), die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen, erfolgt die Zufahrt von der Kettelerstraße aus. Für alle Verkehre besteht eine Ausfahrtmöglichkeit über die Kettelerstraße. Die Maßnahmen der Verkehrslenkung erlauben gleichzeitig keine Ausfahrten über die Straße An St. Immakulata. Dieses Konzept der verkehrlichen Erschließung ist insbesondere zur Sicherung der Wohnruhe der Anwohner An St. Immakulata umzusetzen und wird zudem vertraglich und ordnungsrechtlich gesichert.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Stellplatzanlage für ca. 20 Pkw unmittelbar an der Kettelerstraße vorgesehen. Diese wird durch eine geringe Anzahl weiterer Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück an verschiedenen Stellen ergänzt. Insgesamt sind 28 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

Im Bereich der Zufahrt zum privaten Garagenhof der benachbarten Wohnhäuser An St. Immakulata werden weitere ca. 6 Stellplätze angeboten, die der Wohnnachbarschaft als Stellplätze zugeordnet und vertraglich gesichert werden.

## 1.2 Entwässerung

Die Entwässerung des ehem. Kirchengrundstücks erfolgt über einen Mischwasserkanal der Entwässerung Essen GmbH (EEG) in südlicher Richtung zur Glühstraße über private Grundstücksflächen (Wegeverbindung entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 500). Die Leitung wird von der Stadtwerke Essen AG betrieben und ist auf den privaten Flächen als Grunddienstbarkeit gesichert. In Abstimmung mit der Stadtwerke Essen AG soll dieser Kanalanschluss aufrecht erhalten bleiben. Um die Zugänglichkeit und das Kanalrecht sicherzustellen, ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ab dem Übergabeschacht im Plangebiet bis zur Grenze des Geltungsbereiches im Bebauungsplan festgesetzt.

An den heute im Plangebiet vorhandenen privaten Mischwasserkanal ist auch das Wohnhaus An St. Immakulata 1 angeschlossen. Die Nutzung ist grundbuchlich gesichert. Im Zuge der Neuplanung der privaten Abwasserleitungen im Plangebiet wird ein Anschluss des Wohnhauses An St. Immakulata 1 weiterhin dauerhaft berücksichtigt und schließt dann am Übergabeschacht an den öffentlichen Kanal an.

Voraussetzung für die Ableitung der Regenwässer ist, die Abflussmenge der Neuplanung gegenüber dem Bestand nicht zu erhöhen, um einen ordnungsgemäßen Wasserabfluss sicherzustellen und das vorhandene Kanalnetz nicht stärker zu belasten.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde daher eine Regenwasserbilanz der abflusswirksamen Flächen erarbeitet und mit der Stadtwerke Essen AG abgestimmt. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass sich gegenüber dem Bestand rund 150 m<sup>2</sup> weniger abflusswirksame Fläche ergeben, so dass eine Drosselung des anfallenden Regenwassers zur Reduzierung des Wasseranfalls im Kanal der Stadtwerke Essen AG nicht erforderlich ist.

## 1.3 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Seit Anfang des Jahres 2007 wird weltweit massiv über die Folgen des Klimawandels diskutiert. Ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels wird in den städtischen Ballungsräumen verursacht.

Die Bundesregierung hat auf den intensiv diskutierten Klimawandel und der gewachsenen Erkenntnis der auch ökonomischen Vorteilhaftigkeit einer präventiven Klimaschutzpolitik mit einem umfangreichen integrierten Energie- und Klimaprogramm reagiert und damit die Vorreiterrolle Deutschlands im internationalen Klimaschutz unterstrichen.

Die Novellierung des BauGB von 2011, die zugleich eine der 39 Einzelpunkte des Eckpunktepapiers der Bundesregierung vom 6. Juni 2011 darstellte, gibt als Pla-

nungsgrundsatz vor, dass durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem Klimawandel Rechnung zu tragen ist. Dieser Planungsgrundsatz ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Auch die Stadt Essen verfolgt schon seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1984 Rahmenvorstellungen zu einem örtlichen Energiekonzept formuliert wurden, hat die Stadt Essen in den 90er Jahren ein „Handlungskonzept zur rationellen Energieverwendung und Umweltentlastung in Essen“ (Energiekonzept) aufgestellt und vom Rat beschließen lassen.

Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen noch einmal ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde bis Ende 2008 erarbeitet und am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und ist nun mehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“.

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Bei der energetischen Überprüfung und Bewertung des Entwurfs auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Kompaktheit der Bebauung

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf berücksichtigt werden kann, ist die städtebauliche Kompaktheit. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des Volumens ( $V$ ) eines Baukörpers zur Außenfläche ( $A$ ). D.h., je kompakter eine Bebauung (Verhältnis Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (so genannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer, etc.). Folglich wird weniger  $\text{CO}_2$  durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres  $A/V$ -Verhältnis. Für kleinere Baukörper (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), die allerdings eher ungünstig sind als Bauform, liegt die energetisch optimale Gebäudeabmessung bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe bei  $1/1$  bis  $3/2$  und bei einer Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses. Im Geschosswohnungsbau sind längere Gebäude Punkthäusern vorzuziehen, dabei sind vier- bis fünfgeschossige Gebäudezeilen sehr günstig. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung liegt für mehrgeschossige Gebäude bei ca. 30 – 50 m im Zusammenhang mit einer Gebäudetiefe von ca. 12 – 14 m. Eine Zergliederung oder ein Gebäudeversatz führen generell zur Verringerung der Kompaktheit und somit zu einer Erhöhung des  $A/V$ -Verhältnisses.

Der geplante Gebäudekomplex des Altenpflegeheims besteht aus zwei Teilbereichen, verbunden durch einen zweigeschossigen Eingangsbereich.

Der linke Teilbereich mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und Baukörpermaßen des Hauptbaukörpers von ca. 20,0 x 40,0 m ist unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten als eher ungünstig zu bewerten. Die geplante Gebäudetiefe begrenzt die Möglichkeit einer natürlichen Belichtung und Belüftung. Dieser Teil des Gebäudekomplexes ist insbesondere geprägt von Vor- und Rücksprüngen innerhalb des Baukörpers, welche das A/V-Verhältnis weitergehend negativ beeinflussen.

Der rechte Teilbereich in Form eines Eckgebäudes mit drei Vollgeschossen und kompakteren Baukörpermaßen von ca. 15,0 x 50,0 m und 15,0 x 45,0 m ist hingegen als günstiger zu bewerten. Geschossigkeit sowie Gebäudelänge und -tiefe entsprechen eher den optimalen Voraussetzungen eines energieeffizienten Gebäudes.

- Solarenergiegewinnung

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaik-Anlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Die Südabweichung der ca. 110 m langen süd-ost-orientierten Solarfassade des Gebäudes liegt mit etwa 60° außerhalb des Toleranzrahmens, wodurch kaum Voraussetzungen für die Nutzung passiver Solarenergie gegeben sind. Die nord-westlich orientierte Fassade ist aufgrund ihrer Ausrichtung und der damit verbundenen geringen Gesamtbesonnungsdauer nicht zur Nutzung passiver Solarenergie geeignet.

Geeignet zum Betrieb von Solaranlagen und somit zur aktiven Solarenergiegewinnung sind die Flachdächer des Gebäudekomplexes. Es wird eine Aufständigung der Anlagen mit einem Neigungswinkel vom 30° - 45° zur Horizontalen empfohlen, wodurch optimale Neigungswinkel erreicht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt (Bebauungsplanentwurf „An St. Immakulata/ Kettelerstraße“, Verf.: HHVision, 13.09.2012, Köln). Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass am 21. Juni (dem Tag, mit dem höchsten Sonnenstand des Jahres) die süd-östliche Solarfassade ab ca. 15 Uhr komplett verschattet ist. Gleiches gilt auch für die süd-westlich ausgerichtete kurze Fassadenseite aufgrund der davor stehenden Tannen.

- Energieversorgung

Der weitest gehende Verzicht auf Wärmeversorgung mit Hilfe von innovativen Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle.

Das städtebauliche Konzept bietet sehr günstige Voraussetzungen für die Versorgung des Plangebietes mit Energie aus einem zentralen Blockheizkraftwerk. Eine Versorgung aus einem Blockheizkraftwerk ist umso effizienter, je kürzer die Leitungswege und je höher die Anschlussdichte pro Leitungsweg sind. Mit der Bereitwilligkeit des Initiators der Planung kann durch ein Blockheizkraftwerk die dezentrale Wärme- und Stromerzeugung und -versorgung klimafreundlich sichergestellt werden. Aufgrund der Größe der Gesamtanlage kann ein Blockheizkraftwerk bei Bedarf zentral im Kellergeschoss des Gebäudes untergebracht werden.

## 2. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung eines Ersatzneubaus für eine bestehende und nicht mehr zeitgemäße Pflegeeinrichtung in Vogelheim wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von zeitgemäßen und modernen Pflegeplätzen für Senioren im Einzugsbereich des Stadtteils Borbeck geleistet.

Dem Bebauungsplan liegt eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde und ist an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) (siehe Planinhalte) im Bebauungsplan sind auch andere Wohnformen und die Ansiedelung von Mehrfamilienhäusern möglich, damit erfüllt der Bebauungsplan aber auch dann eine städtebauliche Ordnungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn das Pflegeheim wider Erwarten nicht umgesetzt wird.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Kapitel IX. gesondert beschrieben.

Darüber hinaus sind mit der Planung nachstehende Auswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen anderer Wohnformen als das Pflegeheim sind tendenziell ähnlich zu bewerten.

### 2.1 Vorhandene Nutzungen

Aufgrund der Zusammenlegung einzelner katholischer Stadtteilgemeinden und entsprechender Konzentration kirchlicher Einrichtungen besteht an einem Fortbetrieb des Gemeindezentrums kein Bedarf mehr, so dass ein Ersatz nicht als notwendig anzusehen ist.

Für die wegfallende Wohnnutzung ist ausreichend alternativer Wohnraum im Stadtteil Borbeck-Mitte vorhanden. Besondere Härten ergeben sich nicht.

### 2.2 Verschattungsstudie

Mit der geplanten Nutzungsänderung entsteht durch Abriss und Neubau eine veränderte bauliche Situation.

Mit dem geplanten Neubau geht in Teilbereichen eine höhere bauliche Ausnutzung des ehemaligen Kirchgrundstücks einher. Die geplante Anzahl von Pflegeplätzen ist am Standort jedoch erforderlich; auch um eine derartige Einrichtung wirtschaftlich betreiben zu können. In diesem Sinne werden im westlichen Bereich

des Grundstücks Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen, die zuvor als Freifläche, hälftig als Parkplatz und als Rasenfläche genutzt wurden.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur frühzeitigen Bürgerinformation Bedenken von benachbarten Anwohnern geäußert. Diese Bedenken bezogen sich auch auf die geplante III-Geschossigkeit und die damit verbundene Höhenentwicklung der Pflegeeinrichtung sowie das nahe Heranrücken des Baukörpers an die Nachbargrenzen. Hauptsächlich wurden Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gärten und Fassaden nördlich des Plangebietes befürchtet.

Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch Verschattung wurde unter Berücksichtigung eines konkreten Bebauungsentwurfes eine 3D-Schattungsstudie erstellt (Verschattungsstudie Bebauungsplanentwurf „An St. Immakulata/Kettelerstraße“, Verf.: HHVision, Köln, September 2012).

Mit der Verschattungsstudie wurde dargelegt, dass die befürchtete wesentliche Beeinträchtigung der Lebensumstände der Wohnnachbarschaft durch Verschattungen, ausgelöst durch die geplanten Baukörper, nicht erfolgen wird.

Darauf aufbauend trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des Konzeptes Festsetzungen zu maximaler Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhen. Differenzierte und stringente Festsetzungen insbesondere zu maximalen Gebäudehöhen sollen sowohl die Möglichkeit eröffnen, die städtebaulich geplante Gebäudetypologie umzusetzen, als auch die Verträglichkeit der Planung mit der angrenzenden Stadtstruktur gewährleisten.

Auf die Kapitel VII Planinhalte und IX Umweltauswirkungen wird verwiesen.

### 2.3 Verkehr

Das durch das geplante Vorhaben hervorgerufene neue Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig problemlos über das angrenzende Straßennetz Borbecker Straße und die Kettelerstraße abgewickelt werden. Altenpflegeheime haben aufgrund der Bewohnerstruktur und des Besucherverhaltens nur einen geringen Einfluss auf die Verkehrserzeugung.

Die Kettelerstraße ist als Tempo-30-Zone beschildert; beidseitig befinden sich ausreichend breite Bürgersteige. Die Ein- und Ausfahrtsituation der geplanten Pflegeeinrichtung zur Kettelerstraße ist gut einsehbar. Die Verteilung des durch die Planung eines Pflegeheimes entstehenden Besucherverkehrs beträgt durch die Nähe zur Borbecker Straße in Richtung Nordwest zur Borbecker Straße 60% und in Richtung Bocholder Straße 40%. Da sich durch die veränderte Nutzung kaum wahrnehmbare Mehrverkehre ergeben, sind keine erkennbaren Belastungen insbesondere der Kettelerstraße zu erwarten. Die Kettelerstraße ist als Sammelstraße mit entsprechendem Querschnitt ausreichend leistungsfähig.

Dies gilt auch für andere mögliche Wohnformen, auch wenn ggf. der vorhabenbedingte Mehrverkehr bei z.B. Geschosswohnungsbau umfangreicher ausfallen könnte.

## 2.4 Ruhender Verkehr

In der Straße An St. Immakulata befinden sich im öffentlichen Straßenraum faktisch bis zu 7 Parkplätze als sog. informelle Bordstein-Parker. Die Straße ist mit rund 4,50 m Fahrbahn und einseitig mit einem 2,00 m breiten Fußweg ausgebaut, so dass unter heutigen verkehrlichen Voraussetzungen Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs durch parkende PKW bei ordnungsgemäßen Verhalten nicht gegeben sind.

Mit der künftigen Nutzung des geplanten Pflegeheims bestehen gegenüber der heutigen Nutzung höhere Anforderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit mit Rettungs- und Anlieferfahrzeugen. Gleichzeitig soll die Anliegerstraße nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen von Besuchern belastet werden. Insofern ist es sachgerecht, im Zuge der Umsetzung der neuen Nutzung die Straße An St. Immakulata ordnungsrechtlich mit einem eingeschränkten Halteverbot zu belegen, so dass künftig keine Parken sondern nur ein Be- und Entladen innerhalb des Straßenraumes möglich sein wird.

Ein Wegfall der heutigen weitgehend durch die Anwohner der Straße und deren Besucher genutzten Parkplätze im Straßenraum soll durch die Schaffung eines ergänzenden privaten Parkraums im Bereich der Zufahrt zu dem rückwärtigen Garagenhof nordwestlich des Plangebietes als Angebot für die Anwohner kompensiert werden. Verbindliche Regelungen hierzu werden vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und den Anwohnern festgeschrieben. Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzungen von Anlieger-Fahrrechten und angrenzenden Stellplatzflächen entsprechende Voraussetzungen. Eine Verpflichtung des Eigentümers, dieses Angebot für die Anwohner zu schaffen, wird in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Grundsätzlich stehen weiterhin hinreichend öffentliche Stellplätze auf der Borbecker Straße zur Verfügung.

## VII. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Neuplanungsbereich „An St Immakulata/ Kettelerstraße“ ist das neue Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das geplante Altenpflegeheim ist in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig. Grundsätzlich dient das WA vorwiegend dem Wohnen und insofern sind auch alle anderen Wohnformen im Sinne der Gebietsausweisung möglich.

Da mit der Pflegenutzung auch Nebennutzungen wie Dienstleistungen (Frisör), Läden (Kiosk) u. ä. verbunden sind, sind Läden ausnahmsweise zulässig.

Dies gilt auch für Schank und Speisewirtschaften, soweit sie zum Beispiel als Cafeteria o. ä. ebenfalls eine Nebennutzung der Altenpflegeeinrichtung darstellen.

Um die gebotene Wohnruhe nicht zu stören und zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung zusätzlicher Verkehre, sind jedoch Lebensmittelläden etc.- auch aufgrund der Nähe zu den naheliegenden Versorgungszentren- nicht wünschenswert. Eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wäre mit negativen Auswirkungen auf das in ca. 500 m Entfernung befindliche B-Zentrum Borbeck Mitte und das in ca. 800 m Entfernung liegende Versorgungszentrums (Fliegenbusch) an der Altendorfer/Bocholder verbunden. Zur Stärkung des Stadtteils Borbeck sowie der vorhandenen Infrastruktur des Versorgungszentrums Fliegenbusch setzt daher der Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wäre dann der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit und des Bedarfes aufgrund des Nachweises einer entsprechenden Mantelbevölkerung zu führen.

Ebenfalls um zusätzliche Verkehre und die damit verbundenen Immissionen zu vermeiden und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig sind. Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen getroffen worden.

Die für den ruhenden Verkehr benötigten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze

ze/überdachte Stellplätze festgesetzt. In diesem Sinne lässt sich der private ruhende Verkehr im Baugebiet gezielt nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes unterbringen (vgl. Kap VI.1.1).

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

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen worden. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Gleichzeitig werden aber auch die Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Neuplanung, minimiert, so dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist.

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt worden. Damit wird eine hinreichende Freiflächennutzung, auch in Bezug auf die Pflegeeinrichtung sichergestellt. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

### 1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auf 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung. Auf diese Weise wird auch eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Dies wird auch durch die Ergebnisse der durchgeführten Verschattungsstudie (vgl. Kap. V.3) bestätigt.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die geplante Pflegeeinrichtung sind dem städtebaulichen Konzept folgend weitestgehend einheitlich 3 Vollgeschosse festgesetzt; für die baulichen Randbereiche im Süden und Westen ist die Nutzung auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen der städtebaulichen Zielsetzung einer moderaten Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers Rechnung.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe und der Stellung der baulichen Anlagen kann eine übermäßige Beeinträchtigung der Gärten und Fassaden der be-

nachbarten Gebäude durch Verschattung vermieden und somit auf die Wohn- und Nutzqualität der angrenzenden Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden (s. Verschattungsstudie Kap. V.3).

Die Festsetzung stellt zugleich ein übliches Maß für die Neubebauung z. B. von Mehrfamilienhäusern in allgemeinen Wohngebieten dar.

Die Umgebungsbebauung präsentiert sich eher heterogen in einer Mischung von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten. Die Geschossigkeit beträgt zumeist 2 Vollgeschosse, an der Borbecker Straße und Kettelerstraße auch 3 Vollgeschosse. Insgesamt fügt sich die Bebauung mit den maximal zulässigen 3 Geschossen gut in die Umgebung ein.

#### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ergänzend sind differenzierte und stringente Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen worden, um sowohl die Möglichkeit zu eröffnen, die städtebaulich geplante Gebäudetypologie zu erstellen als auch die Verträglichkeit der Bebauung in Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan sind im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante OK(GH) über NN festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen sind nur begrenzte Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung und einer verträglichen Höhenentwicklung gegenüber den angrenzenden Nachbarnutzungen vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen eine Entwicklung von bis zu 3 Geschossen. Darüber liegende Dachgeschosse in Form von Staffelgeschossen sind durch die Begrenzung der Höhe nicht möglich. Zum Teil erfolgt eine abgestaffelte Höhenfestsetzung analog des städtebaulichen Konzeptes, auch hier um den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen.

Die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet wird damit in hinreichendem Maße bestimmt. Die Höhenfestsetzungen von bis zu 84,5 m über NN als Gebäudeoberkante ermöglichen eine maximale Bauhöhe im Bereich der 3-geschossigen Bauteile von rund 10,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Straße An St. Immakulata und rund 11 m bezogen auf das Höhenniveau der südlichen Plangebietsgrenze. An der Kettelerstraße tritt der geplante Baukörper maximal 12 m (im südlichen Bereich) in Erscheinung. Der Dachfirst, der hier gegenüber liegenden 3-geschossigen Bebauung, liegt um knapp 5 m höher.

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

Der Bebauungsplan setzt fest, dass abweichend von der offenen Bauweise im Plangebiet Gebäudelängen über 50 m entwickelt werden dürfen. Damit folgt die Festsetzung dem architektonischen Konzept zur Entwicklung des Baukörpers.

Die Umgebung des Plangebietes wird von einer heterogenen Bebauungsstruktur, vornehmlich Wohnbebauung geprägt. Es finden sich verschiedene Gebäudetypolo-

gien, wie z.B. entlang der Glühstraße südöstlich des Plangebietes zweigeschossige Gebäude zzgl. ausgebautem Dachgeschoss in Form von Siedlungshäusern und Geschosswohnungsbau. Auf der Nordostseite der Kettelerstraße sind in Höhe des Plangebietes dreigeschossige Mehrfamilienhäuser angesiedelt. Nördlich des Plangebietes an der Kettelerstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen mit eingeschossigen Hallen und vollversiegelten Hofbereichen. Im Bereich der Straße An St. Immakulata nordwestlich des Plangebietes befinden sich, neben einem dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus, zweigeschossige Reihenhäuser sowie ein Garagenhof.

Der geplante Baukörper und die geplante abweichende Bauweise entwickeln sich in die Tiefe des Grundstücks und im rückwertigen Siedlungsbereich. Nicht zuletzt aufgrund der inhomogenen Gebäudestrukturen fügt sich die Bauweise in die umgebenden heterogenen städtebaulichen Strukturen ein und wird als verträglich und vertretbar eingestuft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie entsprechen weitestgehend der formgebenden Gestaltung des geplanten Baukörpers des Pflegeheimes. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung des Baukörpers nur geringe, wenngleich erforderliche Spielräume im Sinne der gebotenen Flexibilität sichergestellt sind. Ausnahmsweise kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2.00 Metern ermöglicht werden. Diese Festsetzung widerspricht nicht den landesrechtlichen Vorschriften zum Abstandflächenrecht. Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 6 BauO NRW – Abstandflächen werden explizit im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Weitere Spielräume zur baulichen Entwicklung sollen zu Nachbargrenzen hin nicht zugelassen werden. Die Festsetzung stimmt mit der im Rahmen der Verschattungsstudie zugrunde gelegten Bebauung überein.

#### 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 1.4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Straße An St. Immakulata nicht übermäßig mit neuen Verkehren zu belasten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem hier angrenzenden Bereich an das Plangebiet Ein- und Ausfahrten auf das private Grundstück grundsätzlich nicht zulässig sind. Ausnahmen sind nur nutzungsspezifisch zum Zwecke der Anlieferung und Müllentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge getroffen. Die Ausfahrt aller Verkehre soll nur über die Kettelerstraße erfolgen; dies ist auch vertraglich sicherzustellen.

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

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Zufahrtsbereich zum angrenzenden privaten Garagenhof ein im Besitz der Kirchengemeinde befindlicher Grundstücksteil, der von den Anwohnern zur Erschließung des Garagenhofes überfahren werden darf. Hier bestehen entsprechende Überfahrt- und Gehrechte eingetragen im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen. Der Bebauungsplan sichert diese Fläche

mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Nutzer des Garagenhofes (Flurstück 532, Flur 18, Gemarkung Borbeck). Mit der Festsetzung kann zugleich die Anfahrbarkeit der Ersatzparkplätze für die Anwohner der Straße An St. Immakulata in diesem Bereich des Kirchengrundstücks sichergestellt werden. Zugleich ist hier ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden Entwässerungsleitung in südöstlicher Richtung zur Glühstraße erfolgt im Bereich des Übergabeschachtes die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Entwässerung Essen GmbH (EEG)).

## 1.6 Natur und Landschaft

### 1.6.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Anpflanzungsfestsetzung von 1 Baum / 5 Stellplätze dient einerseits einer attraktiven Gestaltung des Baugebietes und andererseits durch die zusätzliche Verschattung und die Entstehung von natürlicher Verdunstungskühle der klimatischen Verbesserung. Die in der Stadt Essen übliche Praxis für diese Festsetzung ist die Anpflanzung von Laubbäumen auf der Stellplatzanlage selbst, um eine unmittelbare Verschattung und Abkühlung der versiegelten Stellplatzflächen zu erreichen.

### 1.6.2 Begrünung von Flachdächern

Die Flachdächer des Hauptbaukörpers sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder die Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Soweit überdachte Stellplätze ein Flachdach erhalten, sind diese ebenfalls zu begrünen.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll in einem durch Bebauung versiegelten Baugebiet die Aufheizung der Luft durch das Flachdach abgemildert werden. Insgesamt sind mindestens 50 % aller Dachflächen im Plangebiet zu begrünen.

Die Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Klimaschutz. Die reduzierte Versiegelung der Dachflächen sowie die übrigen Pflanzmaßnahmen kompensieren weitgehend die negativen kleinklimatischen Auswirkungen durch die Versiegelung der Planung.

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

Im Rahmen des Baubebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erforderlich (B-Plan „St. Immakulata/Kettelerstraße“, Schalltechnische Untersuchung Essen, Verf.: Müller-BBM, Gelsenkirchen, Juni 2013). Dabei wurden die Geräuschemissionen durch Verkehrsgeräusche unter-

sucht und die Anlagengeräusche des Pflegeheims betrachtet, inwiefern die Anforderungen der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Für das Plangebiet wurden zunächst die Beurteilungspegel durch Verkehrsgereusche ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Ausführlich sind die Emissionen und deren Beurteilung im Kapitel IX. Umweltbericht ausgeführt.

Das Gutachten stellt dazu zusammenfassend fest:

Das am stärksten betroffene Geschoss ist das oberste Geschoss. Hier werden, unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, an der nordwestlichen Baugrenze Pegel von bis zu 59/50 dB(A) tags/nachts durch Straßenverkehrsgeräusche und von bis zu 47/40 dB(A) durch Schienenverkehrsgeräusche erreicht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts durch Straßenverkehrsgeräusche um maximal bis zu 4 dB (tags) und 5 dB (nachts) überschritten. Durch Schienenverkehrsgeräusche ist von keiner Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen. An den lärmabgewandten Seiten und durch Gebäudeeigenabschirmung werden die Orientierungswerte ansonsten im Plangebiet geringfügiger oder gar nicht überschritten.

Für den Außenwohnbereich wird unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung der Orientierungswert von 55 dB(A) tags unterschritten, sodass für eine entsprechende Nutzung keine Maßnahmen notwendig sind, da keine unzumutbaren Störungen der Kommunikation zu erwarten sind. Außenwohnbereiche sind nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts in der Regel nicht dem Aufenthalt dienen. Schutzziel ist die Vermeidung unzumutbarer Kommunikationsstörungen sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Erholung. Dabei sind die Anforderungen an die Güte der Kommunikation im Außenwohnbereich geringer als innerhalb der Wohnungen. Bei einem Beurteilungspegel von 62 dB(A) ist davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden direkt an der Lärmquelle zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im vorliegenden Fall ohne Nutzen aufgrund der Gebäudehöhe und der Entfernung zur Quelle. Darüber hinaus wäre eine solche Maßnahmen auch städtebaulich nicht vertretbar und würde zur Verlagerung von Lärmbeeinträchtigungen durch Reflexion führen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Basis für die im Baugenehmigungsverfahren konkret auszuweisenden Schallschutzmaßnahmen ist die VDI-Richtlinie 2719.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens ist im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

In dem Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund

der Lärmbelastung des Straßenverkehrs (Borbecker Straße, Schloßstraße, Kettelerstraße) und des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 103 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

Raumart	mittlere Maximalpegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	40 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	45 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	45 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	50 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	50 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	55 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	60 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Die Festlegung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße erfolgt auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719. In Tabelle 6 der VDI 2719 werden Anhaltswerte für Innenschallpegel aufgeführt, die nicht überschritten werden sollten. Neben den Mittelungspegeln  $L_m$  werden auch mittlere Maximalpegel  $L_{max}$  angegeben.

In der VDI 2719 heißt es weiter:

"Bei Außenlärm mit starken Pegelschwankungen kann die Berücksichtigung der Pegel-spitzen zur Kennzeichnung der erhöhten Störwirkung wichtig sein. In diesen besonderen Fällen sollte der mittlere Maximalpegel bestimmt werden.

In diesen besonderen Fällen sollte der mittlere Maximalpegel  $L_{max}$  bestimmt werden. Ergibt sich, dass die Differenz  $L_{max} - L_m$  größer als 10 dB ist, so ist für  $L_a$  der Wert  $L_{max} - 10$  dB einzusetzen."

Im vorliegenden Fall liegen die mittleren Maximalpegel an den untersuchten Fassaden um mehr als 10 dB über dem Mittelungspegel.

Für die Festsetzungen werden die Maximalpegel und der jeweils obere Wert der in der VDI-Richtlinie Tabelle 6 genannten Intervalle im Bebauungsplan festgesetzt. Die Spanne und damit auch der obere Wert der Spanne von 40 db(A) implizieren den nach Stand der Technik und gängiger Rechtsprechung ausreichenden Schutz gesunder Wohnverhältnisse.

Des Weiteren hätten alternativ auch die Mittelungspegel herangezogen werden können, da der Verweis auf auftretende Besonderheit, die sich aus dem Schienenverkehr ergeben, Bestandteil der VDI und damit des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren ist.

Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt dann über dem Wert, der sich nur aus einer Betrachtung der Mittelungspegel ergeben würde. Das heißt, zur Berücksichtigung der besonderen Störwirkung und der damit verbundenen Aufweckgefahr für die Anwohner werden höhere maßgebliche Außenlärmpegel angesetzt. Es ergeben sich dann auch höhere Schalldämm-Maße, also ein besserer Schallschutz für die Bewohner.

### Anlagenbezogener Lärm

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes hinsichtlich des Schutzes der Wohnnachbarschaft vor gewerblichen Emissionen (Parkplatz, Anlieferungen, technische Einrichtungen) bestehen gegen dieses Vorhaben keine Bedenken. Ausführlich sind die Emissionen und deren Beurteilung im Kapitel IX. Umweltbericht ausgeführt.

Das Gutachten stellt dazu zusammenfassend fest, dass

- die im Gutachten dargestellten Beurteilungspegel zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten während der Tagzeit und der lautesten Nachtstunde eingehalten werden.
- durch kurzzeitige Geräuschspitzen auf dem Betriebsgelände mit keiner Überschreitung der diesbezüglichen Kriterien nach TA Lärm zu rechnen ist, sofern die Parkplätze während der Nachtzeit nicht genutzt werden bzw. kurzzeitige Pegelspitzen durch z. B. Türenschnellen vermieden werden.
- bezüglich des zuzurechnenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen keine organisatorischen Maßnahmen durch den Betreiber zu ergreifen sind.

Bei Einhaltung der vorgestellten Betriebsabläufe sind daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen (Begrenzung des maximalen Schalleistungspegels der Dachlüftung auf 85/75 dB(A), Verbot der Nutzung der Parkplätze zur Nachtzeit) können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gefordert und als Auflagen formuliert werden.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und zur Erzielung eines einheitlichen gestalterischen Erscheinungsbildes der geplanten Pflegeeinrichtung sowie zur möglichen Umsetzung der Dachbegrünung sind im Bebauungsplan als Dachform ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäudehöhe über Normal-Null darf durch erforderliche haustechnische Anlagen wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. bis maximal 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante zu errichten.

Damit soll eine unruhige Dachlandschaft verhindert werden und die maximale Gebäudehöhe der Gebäude nicht durch technisch notwendige Anlagen kleinteilig konterkariert werden. Ein einheitlicher, kompakter Gesamteindruck der Anlage soll bewahrt und gesichert werden.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Sinne eines harmonischen Erscheinungsbildes einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

Ebenfalls zur Ausprägung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche. Im Bebauungsplan ist daher textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Um einen unattraktiven Eindruck für das Siedlungsbild durch hohe Stützmauern, mit denen Geländeversprünge abgefangen werden zu vermeiden, ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt worden, Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Sie sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen. Aus gestalterischen, aber auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sind Gabionen besonders sinnvoll. Gabionen sind zwar in der Anschaffung kostspieliger als bspw. L-Stützmaurelemente, neigen aber im Gegensatz dazu weniger zur Verunreini-

gung z.B. durch Graffiti-Sprayer. Dadurch sinkt der Pflegeaufwand für Gabionen auf lange Sicht.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Verträge

Dem Bebauungsplanverfahren liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde, der folgende Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Investor/Eigentümer und der Stadt Essen beinhaltet:

- Angebot von ca. 6 Stellplätzen für die Wohnnachbarschaft der Straße An St. Immakulata;
- Baumschutz- Antragstellung zur Fällgenehmigung;
- Ausfahrt aller Verkehre lediglich über die Kettelerstraße.

#### 3.2 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Eingriffsermittlung nach der Baumschutzsatzung, B-Plan Nr. 02/12 „An St. Immakulata/Kettelerstraße“ in Essen-Borbeck, Büro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, März 2013
- Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr.02/12 „An St. Immakulata/Kettelerstraße“, Büro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, August 2012, ergänzende Stellungnahme zum Artenschutz vom 12.07.13
- B-Plan „St. Immakulata/Kettelerstraße“, Essen Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM, Gelsenkirchen, Juni 2013
- Stellungnahme zu den ausgeführten Bohrungen und chemischen Analysen zur orientierenden Untersuchung der Parzellen 505, 508-509 und 516 in Essen Borbeck, Kettelerstraße/An St. Immakulata, Geotechnisches Büro Müller und Partner, Krefeld, Oktober 2009
- Verschattungsstudie Bebauungsplanentwurf „An St. Immakulata/Kettelerstraße“, HHVision, Köln, September 2012

Die oben aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### 3.3 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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). Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet. Die Verpflichtungserklärung zur Antragstellung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### 3.4 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Nach Erkenntnissen aus dem Bodengutachten (Stellungnahme zu den ausgeführten Bohrungen und bodenchemischen Analysen zur orientierenden Untersuchung der Parzellen 505, 508-509 und 516 in Essen Borbeck, Kettelerstraße / An St Immakulata, Verf.: geotechn. Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner, Krefeld, Oktober 2009), ist zu erwarten, dass bei den Erdarbeiten größere Mengen an Aushubmaterial mit unterschiedlichen Qualitäten anfallen werden, u. a. auch Aushubmassen, die als gefährlicher Abfall einzustufen sind. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ein entsprechendes Entsorgungskonzept für die anfallenden Aushubmassen vorzulegen. Im Entwurf sollte bereits ausführlich auf die ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) der Aushubmassen eingegangen werden.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung (Errichtung einer Altenwohnung- und Pflegeeinrichtung) ist hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Bodenaushub wie folgt zu verfahren:

#### 1. Gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme

Ein unabhängiger Fachgutachter hat die gesamte Baumaßnahme in geeignetem Umfang zu begleiten und chronologisch zu dokumentieren (Abschlussdokumentation). Diese Dokumentation ist dem Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, kurzfristig, spätestens einen Monat nach Bauzustandsbesichtigung und Fertigstellung, vorzulegen. Der Baubeginn und die Namen des Fachgutachters und des Bauleiters sind mit Angabe der Anschrift und der Telefonnummer der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Abt. 59-5-3, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen unter Angabe des Aktenzeichens 59-5-3.2/3012/13 eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

#### 2. Entsorgung von anfallenden Abfällen (Verwertung und Beseitigung)

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AW-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß und schadlos durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von elektronischen Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Nachweisregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung von gefährlichen Abfällen ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage ent-

sprechender Belege (z.B. Darstellung der Entsorgungsvorgänge in Listenform) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

### 3.5 Umgang mit Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

### 3.6 Umgang mit Bodendenkmälern

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

### 3.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten in die Kanalisation einzuleiten.

### 3.8 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 3.9 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig. Dies gilt auch für Stau- und Schichtenwässer.

### 3.10 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Neu Wesel“ und „Wolfsbank 1“. Vor Errichtung neuer Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächenbilanz</b>	
	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	5.930 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b> <small>Gesamt</small>	5.930 m <sup>2</sup>
davon Fläche. f. Geh u. Fahrrechte	68 m <sup>2</sup>

## IX. Umweltauswirkungen

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

### 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

#### Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, das die Geräuschimmissionen durch Verkehrsgeräusche beurteilt und Aussagen zu erforderlichem Lärmschutz beinhaltet.

Des Weiteren wurde geprüft, inwiefern Anlagengeräusche des Pflegeheims die Anforderungen der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten einhalten.

Die Untersuchung erbrachte zusammenfassend folgende Ergebnisse:

#### Verkehrslärm

Die Borbecker Straße grenzt nordwestlich an das Plangebiet an. Hier findet sowohl Kfz-Verkehr als auch Straßenbahnverkehr statt. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Kettelerstraße, im Süden durch die Gärten der Bebauung an der Glühstraße begrenzt.

Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen wurde auf Grundlage von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Kfz-Zahlen ermittelt. Die Freqüentierung der Straßenbahnlinie wurde aus aktuellen Fahrplänen entnommen. Danach ergeben sich für den Straßenverkehr Schallemissionspegel auf der Borbecker Straße von tags/nachts bis 61,4/52,1 dB(A) und für den Schienenverkehr tags/nachts bis 50,3/42,8 dB(A).

Für das Plangebiet wurden zunächst die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Das am stärksten vom Verkehrslärm betroffene Geschoss im Plangebiet ist das oberste 3. Vollgeschoss/Staffelgeschoss. Hier werden, unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, an der nordwestlichen Baugrenze Pegel von bis zu 59/50 dB(A) tags/nachts durch Straßenverkehrsgeräusche und von bis zu 47/40 dB(A) durch Schienenverkehrsgeräusche (Straßenbahn) erreicht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts durch Straßenverkehrsgeräusche um bis zu 4 dB (tags) und 5 dB (nachts) überschritten. Durch Schienenverkehrsgeräusche ist von keiner Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen.

Für die Berechnung unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenabschirmung zeigt sich, dass in Höhe des obersten 3. Geschosses tags an der nordwestlichen Baugrenze durch Straßenverkehrsgeräusche Pegel bis 59 dB(A) erreicht werden. Der Orientierungswert wird hier weiterhin um bis zu 4 dB überschritten. Die Überschreitung betrifft ebenfalls die Nachtzeit. Eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes tags von ca. 1 dB und nachts in Höhe von bis zu 3 bis 4 dB lässt sich ebenfalls an der nordöstlichen Baugrenze feststellen. In den übrigen Bereichen in-

nerhalb der Baugrenzen werden die Orientierungswerte tags und nachts sowohl durch Straßen- als auch durch Schienenverkehrsgeräusche eingehalten. Im Außenwohnbereich ( $h = 2 \text{ m}$ ), d. h. im Bereich der Terrassen, werden durch die Verkehrsgeräusche bis zu 51 dB(A) tags erreicht.

Außenwohnbereiche sind nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts in der Regel nicht dem Aufenthalt dienen. Schutzziel ist die Vermeidung unzumutbarer Kommunikationsstörungen sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Erholung. Dabei sind die Anforderungen an die Güte der Kommunikation im Außenwohnbereich geringer als innerhalb der Wohnungen. Bei einem Beurteilungspegel von 62 dB(A) ist davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Bei dem o.g. Pegel von max. 51 dB(A) sind somit für eine entsprechende Nutzung keine Maßnahmen notwendig.

Aufgrund der o.g. Überschreitungen der Orientierungswerte setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest. (siehe Kapitel VII 1.7.).

Das Gutachten weißt nach, dass die angestrebten Innenpegel nach Berechnungen gemäß VDI 2719 mit geschlossenen Fenstern tags und nachts eingehalten werden können.

Mit gekippten Fenstern werden die angestrebten Innenpegel tags und nachts nur an der Fassade in Richtung Süd-Ost, also abgewandt von der Borbecker Straße, eingehalten.

An den Fassaden Richtung Nord-Ost, Nord-West und Süd-West werden die angestrebten Innenpegel nachts nicht eingehalten. Für diese Fassaden wird der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Mit den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

### Anlagenbezogener Lärm

Der Gebäudekomplex kann sowohl über die Straße An St. Immakulata als auch über die Kettelerstraße angefahren werden. Über die Zufahrt An St. Immakulata ist verkehrstechnisch nur die Vorfahrt für Anlieferungen-, Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung vorgesehen. Für übrige Verkehre (Besucher, Personal etc.), die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen, erfolgt die Zufahrt von der Kettelerstraße aus. Für alle Verkehre besteht eine Ausfahrtmöglichkeit über die Kettelerstraße. Die Maßnahmen der Verkehrslenkung erlauben gleichzeitig keine Ausfahrten über die Straße An St. Immakulata. Diese Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt und stellen eine wesentliche Bewertungsgrundlage im Gutachten dar.

Weitere Grundlagen der Bewertung:

Die Einrichtung wird gemäß Angaben des Betreibers im Wesentlichen von Mitarbeiter- und Besucher-Pkw sowie von bis zu fünf Transportern täglich angefahren.

Insgesamt stehen 34 Pkw-Stellplätze zu Verfügung. Davon werden sechs Stellplätze im südlichen Bereich über die Straße An St. Immakulata angefahren und verlassen. Sie werden nicht von der Altenpflegeeinrichtung in Anspruch genommen und werden den Anwohnern An St. Immakulata zur Verfügung gestellt. Für die übrigen 28 Stellplätze erfolgt die An- und Abfahrt über die Kettelerstraße.

Nach Angaben des Betreibers erfolgt der Schichtwechsel der Mitarbeiter lediglich in der Tageszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr. Nachts sind ebenfalls keine Besu-

cher-Pkw zu erwarten. Dennoch werden im Sinne der Worst-Case-Betrachtung zwei Pkw-Fahrten in der lautesten Nachtstunde angesetzt, um zu untersuchen, ob dies aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist.

Die Stellplatzbewegungen werden anhand der bayerischen Parkplatzlärmstudie in Ansatz gebracht.

Gemäß Angaben des Betreibers werden täglich bis zu fünf Transporter im Tageszeitraum (über die Straße An St. Immakulata) mit Warmhaltecontainer für Essen und z. B. Wäsche-Container erwartet.

Zur Bestimmung der Geräuschemissionen wurde auf die Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt über Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen zurückgegriffen. Diese Untersuchung enthält Messergebnisse u. a. für Vorbeifahrgeräusche, Rangiergeräusche, Einzelereignisse usw. Für die Transporter werden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die gleichen Emissionsansätze berücksichtigt wie für Lkw.

Für die Fahrzeugbewegungen wurden Vorbeifahrgeräusche und Rangiergeräusche in Ansatz gebracht.

Weiterhin wird auf dem Dach eine Entlüftung mit Wärmetauscher (über der Küche) installiert. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte darf der Schalleistungspegel nicht mehr als  $L_{WA} = 85/75$  dB(A) tag/nachts betragen, sofern die Lüftung 24 h durchläuft.

Eine Bewertung wurde gemäß TA-Lärm durchgeführt. Bei den zu betrachtenden Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes handelt es sich um die dem Vorhaben und dessen immissionsträchtigen Nutzungen am nächstgelegenen Gebäude Dachstr. 2, 2.OG, Borbecker Str. 219, 1.OG, An St. Immakulata 1, 1.OG und An St. Immakulata 8, EG. Die genauen Immissionsorte IO 1-4 sind dem Gutachten zu entnehmen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl tags als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden.

Weiterhin wurden Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück bewertet. Der Gutachter stellt fest, dass der zusätzliche Verkehr auf öffentlicher Straße nicht geeignet ist, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten erstmalig oder weitergehend zu überschreiten. Organisatorische Maßnahmen müssen daher für den An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Straßen nicht ergriffen werden.

Die Anlagengeräusche des Pflegeheims erfüllen die Anforderungen der TA Lärm. Hierfür ist es erforderlich, dass der Schalleistungspegel der Dachlüftung maximal 85/75 dB(A) tags/nachts beträgt und die Parkplätze während der Nachtzeit nicht genutzt werden bzw. kurzzeitige Spitzenpegel, z. B. durch Türensclagen, vermieden werden. Hiervon ist jedoch auch auszugehen.

#### Fazit

In den Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm getroffen worden, die geeignet sind, Beeinträchtigungen zu minimieren und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Auch aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes hinsichtlich des Schutzes der Wohnnachbarschaft vor gewerblichen Emissionen (Parkplatz, Anlieferungen, technische Einrichtungen) bestehen gegen dieses Vorhaben keine Bedenken. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Maßnahmen (Begrenzung des maximalen Schalleistungspegels der Dachlüftung auf 85/75 dB(A), Verbot der Nutzung der Parkplätze zur Nachtzeit) können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gefordert und als Auflagen formuliert werden.

#### Verschattung

Mit der geplanten Nutzungsänderung entsteht durch Abriss und Neubau eine veränderte bauliche Situation.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur frühzeitigen Bürgerinformation Bedenken von benachbarten Anwohnern geäußert. Diese Bedenken bezogen sich auch auf die geplante III-Geschossigkeit und die damit verbundene Höhenentwicklung der Pflegeeinrichtung sowie das nahe Heranrücken des Baukörpers an die Nachbargrenzen. Hauptsächlich wurden Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gärten und Fassaden nördlich des Plangebietes befürchtet.

Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch Verschattung wurde unter Berücksichtigung eines konkreten Bebauungsentwurfes eine 3D-Verschattungsstudie erstellt (Verschattungsstudie Bebauungsplanentwurf „An St. Immakulata/Kettelerstraße“, Verf.: HHVision, Köln, September 2012).

In diesem Zusammenhang wurde auch das im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation vorgelegte städtebauliche Konzept modifiziert, um den Bedenken der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

Anhand einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung wurden die veränderten Besonnungsverhältnisse der umliegenden Grundstücke und Gebäude untersucht. Dabei wurde insbesondere betrachtet, ob sich eine Beeinträchtigung der Wohn- und Nutzungsverhältnisse für die Anwohner an der Glühstraße, Kettelerstraße, an der Borbecker Straße, sowie der Straße An St. Immakulata ergibt.

Dabei wurden die Sonnenstände an den drei folgenden repräsentativen Tagen, jeweils im Zeitraum zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang dargestellt und bewertet:

17. Januar: Bedeutsamer Wintertag, mit typisch niedrigen Sonnenständen. Darüber hinaus ist es der Stichtag der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen, Teil 1: Allgemeine Anforderungen), die die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer von Aufenthaltsräumen regelt. Da es in Deutschland keine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für den Anspruch auf eine Minimalbesonnung gibt, wird diese DIN-Norm hier als maßgebendes Kriterium angewendet.

21. Februar: Tag, der exemplarisch herausgegriffen wurde, um den Sonnenstand im Spätwinter bzw. kurz vor dem Meteorologischen Frühlingsanfang zu demonstrieren. Geometrisch gesehen ist die Sonneneinstrahlung am 21. Februar und 21. Oktober gleich. An allen Tagen, die zwischen diesen beiden Terminen liegen, steht die Sonne höher und ist die Verschattung somit geringer.

21. Juni: Tag, an dem die Sonne den höchsten Stand des Jahres erreicht.

Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Wie aus der vom physikalischen Tageslichtsystem errechneten Studie festzustellen ist, wird durch das geplante Altenpflegeheim gegenüber der derzeitigen Gesamtsituation grundsätzlich eine Verringerung der Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke herbeigeführt. Im Hinblick auf die Kettelerstraße 29-31 und am ersten Gebäude der Reihenhäuser An St. Immakulata ist, ausgelöst durch den geplanten Baukörper, –zeitlich bzw. auch jahreszeitlich begrenzt, eine sehr geringfügige Mehrverschattung anzunehmen. Da jedoch, zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme der heutige auch zur Verschattung beitragende Baumbestand entfernt werden muss, kommt es im Endergebnis im Vergleich zur heutigen Verschattungssituation zu einer leichten Verbesserung der Besonnungsverhältnisse.

Die Veränderung der Besonnung betrifft nahezu ausschließlich die Wintermonate. Die Mindestanforderungen der DIN 5034 werden an allen betroffenen Gebäuden erfüllt und überwiegend wird eine höhere Besonnungsdauer als derzeit möglich erreicht. Nähere Angaben zu den untersuchten Hausgruppen und Grundstücken sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Abstände gem. Bauordnung NRW werden eingehalten und damit auch die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung. Nähere Angaben zu den untersuchten Hausgruppen und Grundstücken sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen üNN decken im Wesentlichen den in der 3D-Modellierung der Studie dargestellten Gebäudekomplex ab, so dass dieses festgesetzte Planungsrecht keine übermäßigen Spielräume für eine andersartige Bebauung zuließe, die zu höheren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft führen würde.

#### Sonstiges

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

## 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Insgesamt befinden sich im Plangebiet 45 Bäume, von denen 12 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen. Im Zusammenhang mit der hochbaulichen Planung können unter Berücksichtigung der erforderlichen Baumaßnahmen voraussichtlich 20 Bäume nicht erhalten werden.

Von diesen 20 Bäumen fallen 9 Stück unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen. Die Gehölze können grundsätzlich im Bereich des Vorhabengebietes neu angepflanzt werden.

Somit kann die Ersatzpflanzung auf dem Gelände vorgenommen werden, was auch Maßgabe der Baumschutzsatzung ist. Nähere Regelungen erfolgen auf Grundlage einer Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung.

Die übrigen im Plangebiet stockenden Bäume liegen unterhalb des Stammumfangs von 80 cm, sind Weich- oder Nadelhölzer und unterliegen daher nicht der Baumschutzsatzung.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Dachbegrünung, Begrünung von Stellplatzanlagen sowie durch übliche gärtnerisch-gestalterische Begrünungsmaßnahmen der Außenflächen des

Pflegeheimes entgegengewirkt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich daher nicht ableiten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind weiterhin Artenschutzbelange zu berücksichtigen. Daher wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr. 02 /12 „An St. Immakulata / Kettelerstraße“, Verf.: Büro Drecker, Bottrop, August 2012).

Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

Die Fläche wurde in einer Ortsbesichtigung am 03.08.2012 begutachtet und das Messtischblatt 4507 (Mülheim an der Ruhr) der LANUV ausgewertet. Aufgrund von möglicherweise vorkommenden Quartieren von Fledermäusen wurde zudem eine Gebäude- und Baumkontrolle durchgeführt. Das zu betrachtende Artenspektrum wurde hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 untersucht.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse konnten keine Quartiere im und am Gebäude bzw. Bäumen nachgewiesen werden. Vorkommen dieser Artengruppe werden daher ausgeschlossen.

In einer ergänzenden Stellungnahme des o.g. Gutachters vom 12.07.2013 heißt es wie folgt:

„Das Gebäude ist soweit intakt, dass in den Keller, in die angeschlossenen Wohnbereiche, in das Kirchenschiff und in den Kirchturm (nachträglich, im Zeitraum des Leerstandes, Ergänzung d. Verf. d. Begründung) keine Arten eindringen können.

Die im ASP angesprochenen kleinen Öffnungen im Dach müssen nur bei einem längerfristigen Bestand des Altgebäudes geschlossen werden. Bei einem Abbruch zur Jahresfrist sind keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Das Kirchendach eignet sich nicht als Winterquartier für Fledermäuse. Ein Besatz wird damit ausgeschlossen. Der ältere Baumbestand im Umfeld ist ebenfalls auf Hohlräume und Höhlen untersucht worden. Auch hier konnten keine möglichen Quartiere für geschützte Arten ausgemacht werden. Vorsorgende Maßnahmen sind damit auch hier nicht notwendig.“

Für die Artengruppen der Vögel, Amphibien bzw. Reptilien konnte keine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 festgestellt werden, da entweder geeignete Habitate fehlen oder für die häufigen Vogelarten „Allerweltsarten“ in der Umgebung genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten als Lebensräume verbleiben. Diese Annahmen für die Artengruppe der Vögel sind unter der Maßgabe getroffen worden, dass die Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.

### 3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit bereits baulich und als Parkplatz genutzt. Naturnahe Böden sind daher u. u. nur im Bereich der unversiegelten Freiflächen im Südwesten des Plangebiets vorhanden.

Der durch die Umsetzung der Neuplanung entstehende Versiegelungsgrad ist im Vergleich zur Vornutzung geringfügig höher (rund 20 % = 600 m<sup>2</sup>). Die Planung führt insofern zwar teilweise zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, dieser ist allerdings aufgrund der geringen Größe des Baulandes und der geplanten Neuanlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen als nicht erheblich zu bewerten.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

#### 4. Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer; diese sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen ermöglichen nach Aussage der Baugrunduntersuchungen keine Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Einleitung ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet. Das Niederschlagswasser der neuen privaten Erschließungsflächen, der Dachflächen und Stellplätze wird in den städtischen Mischwasserkanal in der Kettelerstraße eingeleitet. Insgesamt führt die Versiegelung zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung. Der geringfügig höhere Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzten umfänglichen Dachbegrünungsmaßnahmen und die damit verbundene Retention anfallender Regenwässer gemindert.

#### 5. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Aufgrund der Entwicklung der Innerortslage und der damit verbundenen guten Besucheranbindung an den ÖPNV werden zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen, als bei einer Flächenentwicklung im Außenbereich.

Mit der Planung geht ein höherer Versiegelungsgrad einher. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und der Begrünung von Stellplatzanlagen im Plangebiet lassen sich kleinklimatische Effekte erzielen, die die damit verbundenen Auswirkungen reduzieren. Die abflusswirksame Versiegelung erhöht sich insofern nur geringfügig.

Dies ist im Hinblick auf die ebenfalls notwendige Klimaanpassung ein erheblicher positiver Beitrag für die kleinklimatische Situation – die starke Aufheizung von Baukörpern und versiegelten Flächen in den Sommermonaten wird abgemildert, durch Verdunstungseffekte wird eine weitere Abkühlung, Luftfeuchtigkeitsregulierung und Filterung von Staub und Schadstoffen erzielt.

Durch die bestehenden und auch künftigen gesetzlichen technischen Anforderungen (EnEV, EEWärmeG) an den Gebäudeneubau wird den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Rechnung getragen.

#### 6. Schutzgut Luft

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Hausbrand oder Kfz-bedingte Emissionen (s. o.) zu erwarten.

#### 7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In dem Plangebiet liegen keine bekannten Bau- bzw. Bodendenkmäler. Denkmalpflegerische sowie archäologische Belange müssen somit nicht berücksichtigt werden.

## X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

### Planverfahren:

Mit der Planung eines Ersatzneubaus für eine bestehende und nicht mehr zeitgemäße Pflegeeinrichtung in Vogelheim wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von entsprechend modernen Pflegeplätzen für Senioren im Einzugsbereich des Stadtteils Borbeck geleistet.

Dem Bebauungsplan liegt eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde und ist an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) (siehe Planinhalte) im Bebauungsplan sind aber auch andere Wohnformen und die Ansiedelung von Mehrfamilienhäusern möglich. Damit erfüllt der Bebauungsplan auch dann eine städtebauliche Ordnungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn das Pflegeheim wider Erwarten nicht umgesetzt wird.

Die Gemeinde kann im Rahmen ihres durch § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Dies gilt allgemein auch für die Wahl zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan.

Diese insofern größere Flexibilität des Angebotsbebauungsplans gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche die Gemeinde im Hinblick auf die Planumsetzung nicht auf ein bestimmtes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger fixiert, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein regelmäßig Platz greifender legitimer Beweggrund für die Gemeinde, diesem Planungsinstrument den Vorzug geben, um eine Planumsetzung - wie und durch wen auch immer - für die Zukunft zu gewährleisten.

### Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Umfeld:

Aufgrund der Anregungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, im Hinblick auf die Verträglichkeit des Baukörpers in seinem städtebaulichen Umfeld, aufgenommen wurden, ist die städtebauliche Planung des Altenpflegeheims grundlegend modifiziert worden. In Folge tritt der Baukörper nun deutlich von den Grundstücksgrenzen zurück und das Erscheinungsbild des Baukörpers im südwestlichen Grundstücksbereich wurde so verändert, dass die dritte Geschossebene hier lediglich als dreiseitig zurückspringendes Staffelgeschoss in Erscheinung tritt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen folgen dieser architektonisch-städtebaulichen Überarbeitung des Baukörpers in engem Rahmen und lassen nur wenige Spielräume für eine weitere Modifizierung der Gebäudehülle im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften zu.

Um auch die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu steuern, setzt der Bebauungsplan für die dritte Geschossebene, die als Flachdach auszubilden ist, eine Höhe von 84,5 m üNN fest. Damit ergibt sich eine Gebäudehöhe von rund 10,5 m. Die Festsetzung stellt sicher, dass keine weiteren „Nicht-Vollgeschosse“ oberhalb der dritten Geschossebene (in einem Dachgeschoss) errichtet werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das geplante Alten- und Pflegeheim mit seinem überarbeiteten Baukörper im Hinblick auf eine mögliche Verschattung von umgebenden Gebäuden und Freiflächen eine Verschattungsstudie erstellt (Verschattungsstudie Bebauungsplanentwurf „An St. Immakulata/Kettelerstraße“, Verf.: HHVision, Köln, vom September 2012). Im Ergebnis lässt sich nachweisen, dass die geplante Altenpflegeeinrichtung gegenüber der derzeitigen Gesamtsituation eine Verringerung der Verschattung der Wohnnachbarschaft herbeiführt.

Insgesamt ist nach der grundsätzlichen Überarbeitung der Planung abzuleiten, dass sich der geplante, bis zu dreigeschossige Gebäudekörper (ohne zusätzliches Dachgeschoss) mit seinen gestaffelten Geschossen und vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen gut in die umgebenden heterogenen, städtebaulichen Strukturen einfügt und es voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen durch die bauliche Höhenentwicklung der geplanten Altenpflegeeinrichtung kommen wird.

#### Stellplatzsituation Anlieger und Pflegeheim, Erschließung:

Ebenfalls aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde das Erschließungs- und Parkraumkonzept überarbeitet.

Um eine reibungslose Zufahrt z.B. für Rettungsfahrzeuge etc. zu gewährleisten, wird zukünftig ein Parken in der Straße An St. Immakulata nur zum Be- und Entladen zulässig und das Parken zum Zwecke des Besuches der Altenpflegeeinrichtung unzulässig sein. Da die Anlieger bisher den Straßenraum zum Parken genutzt haben (ca. 7 Parkmöglichkeiten), hat der Betreiber des Altenpflegeheims auf eigenem Grundstück eine Stellplatzanlage für die Wohnnachbarschaft errichtet. Im Bereich der Stellplatzanlage werden insgesamt 6 Stellplätze ersatzweise zur Verfügung gestellt und den Nachbarn zur Nutzung angeboten. Eine Verpflichtung des Betreibers der Altenpflegeeinrichtung zur Herstellung der privaten Stellplätze und Weitergabe an die Anwohner An St. Immakulata wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Essen festgeschrieben. Für Besucher und Personal der geplanten Einrichtung stehen insgesamt auf dem Plangrundstück, überwiegend auf einer Pkw-Sammelanlage direkt an der Kettelerstraße, 28 Stellplätze zur Verfügung. Damit wird den bauordnungsrechtlichen Anforderungen mehr als Rechnung getragen. Der Betreiber geht aufgrund von Erfahrungswerten ebenfalls davon aus, dass damit hinreichend Stellplätze vorgehalten sind.

Die Besucher- und Personalparkplätze für die geplante Pflegeeinrichtung sollen ausschließlich über die Kettelerstraße an- und abgefahren werden. So erfolgt über die Straße An St. Immakulata lediglich die Anfahrt von Anlieferverkehr, Rettungsfahrzeugen und der Müllentsorgung, deren Abfahrt dann ebenfalls über die Kettelerstraße vorgesehen ist. So bleibt der gering bemessene Straßenraum der Straße An St. Immakulata von größeren Belastungen verschont und es wird ein reibungsloser Verkehrsfluss ohne störende Rangiervorgänge im Planbereich gewährleistet.

Die Kettelerstraße ist als Tempo-30-Zone beschildert; beidseitig befinden sich ausreichend breite Bürgersteige. Die Ein- und Ausfahrtsituation der geplanten Pflegeeinrichtung zur Kettelerstraße ist gut einsehbar. Altenpflegeheime haben aufgrund der Bewohnerstruktur und des Besuchsverhaltens nur einen geringen Einfluss auf die Verkehrserzeugung. Verkehrsbelastungen unterliegen täglichen Schwankungen. Durch die neue Anbindung des B-Plangebietes an die Kettelerstraße kommt es hier zu Mehrverkehren, die sich allerdings innerhalb der täglichen Schwankungen bewegen (unter 10%). Der Besuchsverkehr der geplanten Einrichtung verteilt sich

größtenteils auf die Wochenenden oder späte Nachmittagsstunden. Während der morgentlichen Spitzenstunde kann auf die Betrachtung des Besuchsverkehrs verzichtet werden. Das Betreuungspersonal, das gewöhnlich im Schichtdienst arbeitet, muss aufgrund der Wechselzeiten außerhalb der Spitzenstunden ebenfalls nicht zusätzlich betrachtet werden. Die Verteilung des Besuchsverkehrs beträgt durch die Nähe zur Borbecker Straße in Richtung Nordwest 60:40 %. Damit ergeben sich kaum wahrnehmbare Mehrverkehre durch die geplante Nutzung. Da die Kettelerstraße bei einer im März 2012 durchgeführten Zählung eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 1.300 Kfz/Tag aufwies, wäre selbst eine geringe Mehrbelastung als unproblematisch einzustufen. Die Kettelerstraße ist als Sammelstraße mit entsprechendem Querschnitt ausreichend leistungsfähig.

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/12 „An St. Immakulata/Kettelerstraße“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und regionalplanerisch „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Bezogen auf die vorgesehene Pflegeheim-/Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan folgt den Darstellungen des RFNP und gilt somit als aus diesem entwickelt.

### **XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/12 „An St. Immakulata/Kettelerstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 „An St. Immakulata“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An St. Immakulata/Kettelerstraße“ betreffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 328 „An St. Immakulata“ gilt dies auch, wenn der Bebauungsplan Nr. 2/12 „An St. Immakulata/Kettelerstraße“ seine Rechtskraft verlieren würde.

## XIV. Kosten und Finanzierung

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht ausgewiesen.

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

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Ronald Graf  
Amtsleiter

Geschäftsbereich Planen

Hans-Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand