

Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/Von-Ossietzky-Ring“

Stadtbezirk: VII
Stadtteil: Horst

Begründung*

vom 31.10.2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	10
4.	Technische Infrastruktur	10
4.1.	Entwässerung	10
4.2.	Versorgung	10
5.	Soziale Infrastruktur	10
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
7.	Boden und Wasser	11
8.	Klima und Lufthygiene	11
9.	Bergbau	12
10.	Kampfmittel	12
11.	Altlasten	12
12.	Immissionen	12
12.1.	Lärm	12
VI.	Städtebauliches Konzept	14
1.	Variantenuntersuchung	14
2.	Entwurfsbeschreibung	14

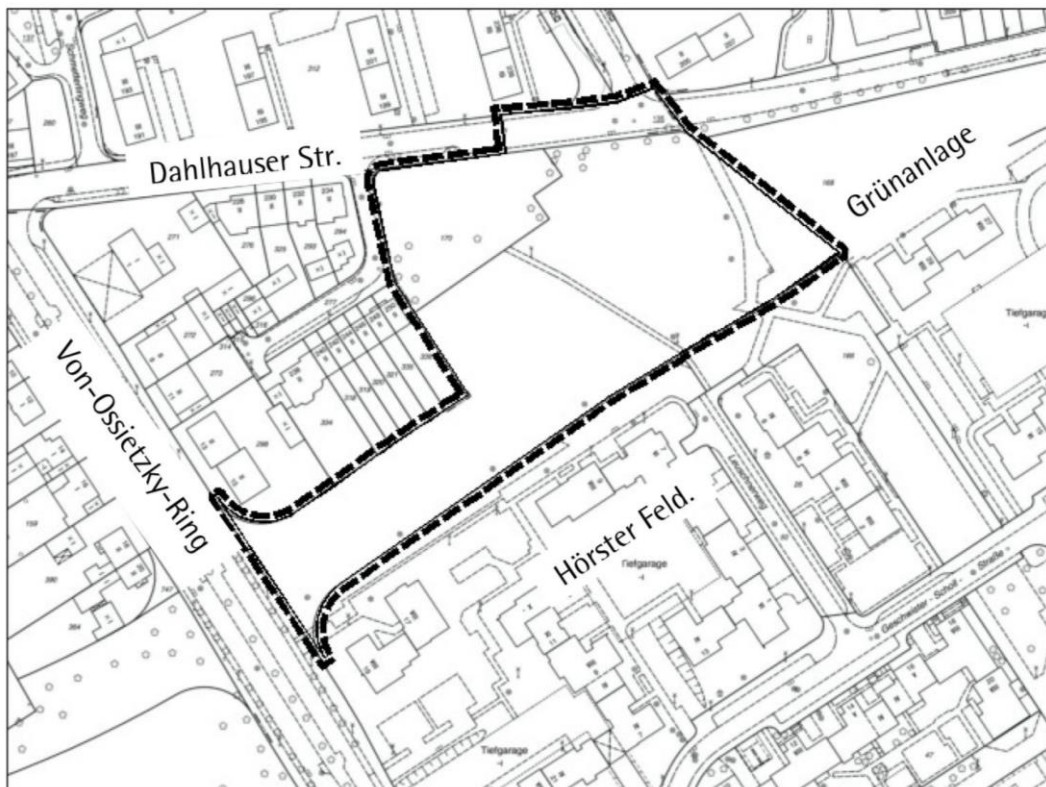
2.1.	Bebauungskonzept	14
2.2.	Grün und Freiflächen	15
3.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	15
3.1.	Kompaktheit der Bebauung	15
3.2.	Solarenergiegewinnung	16
3.3.	Energieversorgung	16
3.4.	Klimafolgenanpassung	17
4.	Auswirkungen der Planung	17
4.1.	Städtebau	17
4.2.	Verkehr	18
VII.	Planinhalt	19
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	19
1.1.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	19
1.2.	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)	20
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
1.4.	Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	20
1.5.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	21
1.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
1.7.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	21
1.8.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)	23
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs.1 BauO NRW)	23
3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	24
3.1.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr. 2 BauGB)	24
4.	Hinweise	24
4.1.	Relevante Unterlagen	24
4.2.	Gutachten	25
4.3.	Städtische Satzungen	25
4.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	25
4.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	25
4.6.	Einleitung von Grundwasser	25
4.7.	Umgang mit dem Oberboden	26
4.8.	Kampfmittel	26
4.9.	Bergbau	26
4.10.	Geothermie	26
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	27
IX.	Umweltauswirkungen	28
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	28
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	30

3.	Schutzgut Boden	32
4.	Schutzgut Wasser	32
5.	Schutzgut Luft	32
6.	Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	32
7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	34
XI.	Bodenordnung	35
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	36
XIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	37
XIV.	Kosten und Finanzierung	38

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk VII, im Stadtteil Horst. Es hat eine Fläche von ca. 1,52 ha und wird in etwa begrenzt durch:

- die Dahlhauser Straße im Norden,
- eine öffentliche Grünfläche im Osten,
- die Großsiedlung Hörsterfeld im Süden und
- den Von-Ossietzky-Ring im Westen.



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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt maßgeblich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28/70 „Hörsterfeld / Oststadt“. Dieser setzt im Plangebiet Nutzungen fest, die städtebaulich nicht mehr erforderlich sind. Die Kindertagesstätte, welche sich auf der im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Fläche befand, wurde 2008 zurückgebaut. Seitens der Jugendhilfeplanung der Stadt Essen wurde entschieden, dass eine neue notwendige Kindertagesstätte aufgrund der Nähe zum entstehenden Wohngebiet Breloher Steig am Grundschulstandort der Astrid-Lindgren-Schule entstehen soll. Diese Kindertagesstätte wurde bereits am Standort „Im Beuler Feld 18“ errichtet.

Darüber hinaus setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan im südlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Fläche war ein Teil einer ehem. geplanten Gesamtrasse für die Verlagerung der Dahlhauser Straße. Diese Verkehrsfläche entspricht nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Essen und lässt sich heute auch nicht mehr realisieren, da die Anschlussstücke weiter westlich und östlich bereits überplant wurden.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll der gesamte Bereich städtebaulich neu geordnet und den aktuellen Planungserfordernissen der Stadt Essen angepasst werden.

2. Entwicklungsziele

Der Planbereich eignet sich aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen generell für eine wohnbauliche Nutzung und stellt sich auch als geeigneter Standort für ein Pflegezentrum dar. Unter weitest gehender Beibehaltung und Sicherung des im Süden des Plangebiets liegenden Grünzugs sollte daher das Planungsrecht für den Bau eines Pflegezentrums geschaffen werden.

Die Planungskonzeption für das Pflegezentrum ergibt sich aus einem konkreten Bedarf, der im Bezirk für eine solche Anlage besteht. In mittelbarer Entfernung betreibt das Deutsche Rote Kreuz ein größeres Pflegezentrum, das aufgrund des baulichen Zustandes der Anlage und geänderter Rahmenbedingungen für das Betreiben solcher Anlagen in absehbarer Zeit aufgegeben werden muss. Aus diesem Grund sucht das DRK geeignete Ersatzflächen und hat bereits konkrete Planungen für das Plangebiet erarbeitet.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung bereits überplanter Flächen ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

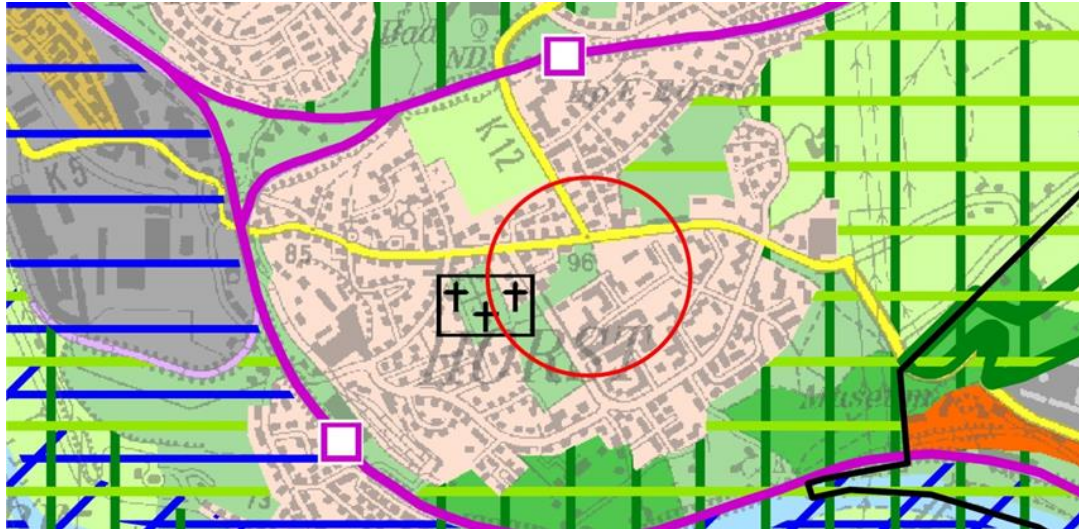
Wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, ist der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB gleichwohl die Gelegenheit zu geben, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Dazu wurde die Planung ausgestellt, Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionalplanerische Teil des regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellt den nördlichen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich/ASB dar. Der südliche Bereich ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt der RFNP den nördlichen Teil als Wohnbaufläche, den südlichen Bereich als Grünanlage dar.



Auszug: Regionaler Flächennutzungsplan (M.1:25000).

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 28/70 „Hörsterfeld / Oststadt“ und Nr. 8/80 „Sachsenring, Weg am Berge“. Der B-Plan Nr. 28/70 setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten fest, an die sich südlich und östlich eine öffentliche Grünfläche anschließt. Der südliche, an die Großsiedlung Hörsterfeld angrenzende Bereich sowie der Anschluss zum Kreuzungsbereich Dahlhauser Straße/ Sachsenring sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der B-Plan Nr. 8/80 setzt im Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche fest.



Auszug: B-Pläne Nr. 28/70 und 8/80 (ohne Maßstab) mit Änderungsbereich

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Dahlhauser Straße (K 5), über die der Stadtteil Horst mit den angrenzenden Stadtteilen Bochum-Dahlhausen und Essen-Steele verbunden wird. Es stellt sich als öffentliche Grünfläche mit ungestalteten Rasenflächen dar, die durch Bäume eingefasst ist. Innerhalb dieser Rasenfläche befinden sich Fußwege, die jedoch nur teilweise ausgebaut sind. Einige dieser Wege weisen eher den Charakter von Trampelpfaden auf.

Auf dem nordwestlichen Teilbereich befand sich vormals ein Kindergarten, welcher 2008 zurückgebaut wurde. Die Fläche liegt zurzeit brach. Entlang der Grundstücksgrenze des ehemaligen Kindergartens befindet sich ebenfalls ein Gehölzbestand. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Freifläche, die Teil der als Park angelegten Grünfläche ist, welche die Großwohnsiedlung Hörsterfeld begrenzt.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine heterogene Wohnbebauung. Südlich an das Plangebiet grenzt die Großwohnsiedlung Hörsterfeld, eine verdichtete Wohnsiedlung im Geschosswohnungsbau, die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets mit bis zu acht Geschossen realisiert wurde. Westlich schließt sich eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern an. Nördlich der Dahlhauser Straße befinden sich dreigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise.



2. Denkmalschutz

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gibt es im Plangebiet konkrete Hinweise auf militärische Einrichtungen aus dem 2. Weltkrieg, insbesondere auf Laufgräben und Schützenlöcher. Hierbei handelt es sich um potentielle Bodendenkmäler, da diese Befunde und Informationen zur Geschichte der Region und der Menschen tragen. Diese potentiellen Bodendenkmale sind vor Baubeginn durch das Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Essen oder durch eine beauftragte Fachfirma zu untersuchen und dokumentieren.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Essen. Bei einem Verkauf wird die Verpflichtung zur Untersuchung des Grundstückes mit dem Kaufvertrag an den zukünftigen Erwerber weitergegeben. Damit ist sichergestellt, dass eine Untersuchung auf potentielle Bodendenkmäler vor Baubeginn durchgeführt wird.

3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Dahlhauser Str. (K5) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. In etwa 5 km Entfernung befindet sich mit der Anschlussstelle Essen-Kray die Anbindung an die Bundesautobahn A40, in ca. 7 km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle Essen Bergerhausen an die Bundesautobahn A52.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle „Von-Ossietzky-Ring“, welche fußläufig in etwa 200 m vom Plangebiet aus erreichbar ist, wird das Plangebiet über die Buslinien 164 und 184 an den Stadtteil-kern von Essen Steele sowie an die S-Bahn-Stationen Essen-Steele und Essen-Eiberg und damit an das Stadtzentrum und das überörtliche ÖPNV-Netz angebunden.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt ein Entwässerungskanal der Stadtwerke Essen (Mischkanal, DN 800), der den Bereich Hörsterfeld an den Straßenkanal im Sachsenring anbindet, über welchen das Plangebiet entwässert werden kann. Ob für das Grundstück eine Drosselung der Einleitungsmenge erforderlich ist, kann erst bei Vorlage der Antragsunterlagen für die Anschlussgenehmigung entschieden werden.

Entsprechend § 51a LWG NRW ist zu prüfen, ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann oder ob eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer möglich ist. Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit ist durch das Ingenieurbüro Taberg Ingenieure, Lünen, ein Gutachten (Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen Seniorenpflegeheim – Orientierende Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Kurzbericht), Taberg Ingenieure GmbH, 13.02.2014) erstellt worden. Aus den durchgeführten Bohrungen und Untersuchungen lässt sich als Ergebnis ableiten, dass die Böden als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind. Eine vollständige Versickerung von auf den befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser ist nicht möglich. Gleichmaßen ist weder innerhalb des Untersuchungsgebiets noch angrenzend dazu ein Gewässer vorhanden, in welches das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG unter technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand eingeleitet werden könnte. Das auf den versiegelten Flächen (Dachflächen, Stellplätze, Erschließungsanlagen) anfallende Regenwasser muss demnach in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Inwieweit eine Drosselung der Einleitung vorzunehmen ist, entscheidet sich im Rahmen der Anschlussgenehmigung.

4.2. Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist über den angrenzenden Leitungsbestand in der Dahlhauser Straße bzw. der Straße Von-Ossietzky-Ring gewährleistet. Es sind keine neuen Versorgungsleitungen erforderlich.

5. Soziale Infrastruktur

In einem Umkreis von 500 m befinden sich mehrere Grundschulen, eine Realschule, eine Förderschule, mehrere Kindertagesstätten sowie eine katholische und eine evangelische Kirche. Im westlich des Plangebiets gelegenen Abschnitt der Dahlhauser Straße sowie inner-

halb der Großwohnsiedlung Hörsterfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die Waren des täglichen Bedarfs abdecken.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut.

Die Fläche des ehemaligen Kindergartengrundstücks ist brach gefallen und wird von Pioniergehölzen bestanden. Ein Gehölzstreifen zieht sich entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Plangebiet und der westlich anschließenden Reihenhausbauung. Ein weiterer Gehölzstreifen existiert an der Grenze zwischen dem ehemaligen Kindergartengrundstück und der öffentlichen Grünfläche.

Die öffentliche Grünfläche weist einen offenen Charakter mit Wiesenflächen auf. Angrenzend an die Fußwege sowie straßenbegleitend stocken ältere Bäume. Neben den offiziellen Wegen ist die Grünanlage von zahlreichen Trampelpfaden durchzogen. Die Nutzung ist als intensiv zu bezeichnen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zu den Belangen des Artenschutzes sowie zur Bewertung des Baumbestandes nach der Baumschutzsatzung der Stadt Essen durchgeführt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG und Bewertung des Baumbestandes nach Baumschutzsatzung, umweltbüro essen, Essen 19.02.2014).

Auf das Kapitel IX wird verwiesen.

7. Boden und Wasser

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

Zur Beurteilung der allgemeinen Baugrundsituation wurde durch das Ingenieurbüro Taberg Ingenieure, Lünen, ein Gutachten erstellt (Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen Seniorenpflegeheim – Orientierende Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Kurzbericht), Taberg Ingenieure GmbH, 13.02.2014).

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Baugrundaufschlüsse durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Rammsondierungen ist im Bereich der geplanten Bauwerke mit einer in nordöstlicher Richtung stark abfallenden und offenbar inhomogenen Felslinie zu rechnen. Der Baugrund ist zur Abtragung von Baulasten einer mäßigen Größenordnung mit Einschränkungen geeignet. Aufgrund der nachgewiesenen Inhomogenitäten im Untergrund ist die Baugrunduntersuchung nach Festlegung der umzusetzenden Bebauung gezielt zu vertiefen. Die Tiefenlage und der Umfang der Verdichtungsaufschlüsse sind auf die Gebäudeplanung abzustimmen.

Ein durchgehender Grundwasserspiegel konnte zum Zeitpunkt der Erkundung innerhalb der Erkundungstiefe von maximal 7,4 m nicht festgestellt werden.

8. Klima und Lufthygiene

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen das Klimatop „Parkklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp wird durch aufgelockerte Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und reich strukturierten lockeren Baumbeständen bestimmt. Solche Flächen treten sowohl tagsüber als auch in der Nacht als Kälteinseln hervor. Die klimatische Reichweite ist abhängig von der Größe der Parkflächen sowie der Anbindung an die Bebauung. Für kleine isolierte Parkflächen und Grünflächen ohne Reliefunterstützung ist die klimatische Bedeutung häufig auf die Fläche selbst beschränkt.

Das Plangebiet befindet sich in einem von Wohnbebauung geprägten Umfeld und stellt dort eine Kälteinsel dar. In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zuge-

ordnet. Die klimatisch günstige Situation macht eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsraum möglich, wobei die Strukturen der Umgebung angepasst werden sollten.

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West, jedoch außerhalb der großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet. Belastungsschwerpunkte hinsichtlich durch den Kfz-Verkehr bedingter Luftschadstoffe wurden bislang im Umfeld des Verfahrensgebiets nicht identifiziert.

9. Bergbau

Im Plangebiet ist gemäß des im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachtens über die bergbaulichen-geotechnischen Verhältnisse (Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen - Bewertung der bergbaulichen-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage (Anpassung an den Planungsstand 02/2014), Taberg Ingenieure GmbH, 12.02.2014) tagesnaher Abbau unmittelbar unterhalb des Plangebiets durch die Zeche Wohlverwahrt aus der Zeit des Stollenbergbaus dokumentiert. Die aus dem Tiefenbergbau resultierenden direkten Bergsenkungen sind bereits lange abgeklungen. Tagesöffnungen sind nicht vorhanden und stellen somit keine potenzielle Gefährdung der Standsicherheit der Tagesoberfläche dar.

Ausweislich des bergbaulichen Risswerks sind unter dem gesamten Plangebiet um 1848 tagesnahe Abbaue im Flöz Girondelle 2 geführt worden. Die Überprüfung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse ergab, dass sich die kartierten Abbaue in einer Tiefe befinden, die keine ausreichende Felsfeste zum sicheren Ausschluss jedweder Gefährdung durch altbergbauliche Einwirkungen (Senkungen) hinterlassen haben. Eine Tagesbruchgefahr ist hier jedoch nicht gegeben. Andere Flöze sind für die Bewertung des Bebauungsplangebiets nicht relevant.

Eine bergbauliche Einwirkung auf das Plangebiet kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Rahmen der weiteren Planung ist zur Erteilung einer Baugenehmigung eine bohrtechnische Überprüfung der anstehenden bergbaulich geotechnischen Verhältnisse zwingend erforderlich. Es ist eine Erkundung vornehmlich im nordwestlichen Bebauungsbereich vorzusehen, mit welcher der Zustand der Festgesteindecke über den flächigen Abbau-bereichen festgestellt werden kann.

10. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt. Es liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor (Laufgräben und Schützenlöcher). Eine weitere Überprüfung wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets gibt es keinen Verdacht auf Altlastenvorkommen.

12. Immissionen

12.1. Lärm

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine nutzungsspezifischen Schallemissionen aus. Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind die Dahlhauser Straße, der Sachsenring, der Von-Ossietzky-Ring und der Leuschnerweg.

Grundlegende Angaben zum Verkehrsaufkommen wurden von der Stadt Essen für den Analysefall und den Prognose-Nullfall 2020 zur Verfügung gestellt. Im Prognose-Nullfall sind weitere städtische Entwicklungen berücksichtigt, die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsbereich haben. Für die Berechnung der Geräuschimmissionen wurden Immissionsorte an mehreren bestehenden Gebäuden und im Plangebiet definiert.

Bei städtebaulichen Planungen ist grundsätzlich die DIN 18005 anzuwenden. Es ist zu überprüfen, ob von den im Untersuchungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen unzumutbare Geräuschemissionen im Planbereich hervorgerufen werden, welche schallschutztechnische Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich machen. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Februar 2014) wurde das relevante Verkehrsaufkommen und dessen Geräuschemissionen auf das Plangebiet ermittelt.

Es wurden auch die Auswirkungen des geplanten Pflegezentrums (Stellplatzanlage, Anlieferung, etc.) auf der Grundlage der TA Lärm auf die Umgebung untersucht.

Das Gutachten trifft die Aussage, dass die Dahlhauser Straße die dominierende Geräuschquelle im Untersuchungsbereich ist. An den straßenseitigen Fassaden sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete bereits im Analysefall deutlich überschritten. Im Kreuzungsbereich Dahlhauser Str./ Sachsenring werden Beurteilungspegel von 70/59 dB(A) tags/nachts erreicht. Damit wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) bereits knapp erreicht.

An der vorhandenen Bebauung tritt im Prognose-Nullfall eine Zunahme der Beurteilungspegel um maximal 0,5 dB(A) im Verlauf der Dahlhauser Straße ein. Diese Veränderung ist nicht wahrnehmbar, allerdings steigen die Beurteilungspegel im Knotenpunktbereich Dahlhauser Straße/ Sachsenring im Nachtzeitraum auf 60 dB(A), womit die Grenze der Gesundheitsgefährdung an dieser Stelle erreicht wird. An allen übrigen Immissionsorten wird diese Grenze noch deutlich unterschritten.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden drei Varianten erarbeitet, in denen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet aufgezeigt wurden. Diese drei Varianten wurden der Öffentlichkeit vorgestellt.

In allen vorgestellten Varianten konzentriert sich die Bebauung auf den nördlichen Teil des Plangebiets. So kann ein zusammenhängendes Grünflächenband im südlichen Bereich des Plangebiets, welches bereits in der Örtlichkeit besteht, erhalten werden. Ebenso wurde die Wegeverbindung zwischen der Dahlhauser Straße und der Siedlung Hörsterfeld in allen Varianten erhalten. Im Bereich der Dahlhauser Straße wurde die Bebauung jeweils möglichst geschlossen geplant, um die rückwärtigen Bereiche vor möglichen Lärmbelastungen durch den Verkehr der Dahlhauser Straße zu schützen. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich am umgebenden Gebäudebestand. Die Erschließung erfolgt jeweils von der westlich des Plangebiets gelegenen Stichstraße aus, welche heute bereits die Wohngebäude Dahlhauser Str. 238-250 erschließt. Eine direkte Erschließung des Plangebiets über die Dahlhauser Straße ist wegen der Nähe zur signalisierten Einmündung der Straße Sachsenring verkehrstechnisch nicht möglich.

Variante I sieht die Errichtung eines Pflegezentrums sowohl mit 125 vollstationären Plätzen als auch mit Tagespflegeplätzen vor. Das Pflegezentrum ist als Teilersatz für ein Seniorenheim in Freisenbruch vorgesehen. Die Planung sieht eine dreigeschossige, geschlossene, Bebauung vor.

Die Varianten II und III beinhalten städtebauliche Konzepte für eine Wohnbebauung. Variante II sieht die Errichtung von ca. 16 Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern vor, der Entwurf für Variante III sieht die Errichtung von etwa 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor.

Aufgrund des konkreten Bedarfs wurde nur die Pflegeeinrichtung weiterverfolgt und planungsrechtlich umgesetzt.

2. Entwurfsbeschreibung

2.1. Baukonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Pflegezentrums mit ca. 125 vollstationären Plätzen sowie ca. 18 Tagespflegeplätzen vor. Das Pflegezentrum ist als Teilersatz für ein Pflegezentrum in Freisenbruch vorgesehen. Das dortige, vom Deutschen Roten Kreuz betriebene, Pflegezentrum mit ca. 240 Plätzen entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und soll in absehbarer Zeit aufgegeben werden.

Die Planung sieht eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung vor die parallel zur Dahlhauser Straße angeordnet ist. Die Anordnung der Bebauung zur Dahlhauser Straße ermöglicht es die dahinter liegenden Flächen vor Lärm zu schützen, sodass hier auch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Innenbereichen in ruhiger Lage möglich ist.

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich mit drei Geschossen an der Höhe der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen, das extensiv begrünt werden soll.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nur von Westen über die Stichstraße in Höhe der Dahlhauser Straße 234. Dort werden die ca. 30 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sowie die gesamte Logistik (Anlieferung, Entsorgung, Krankentransporte, etc.) angebunden. Eine direkte Anbindung an die Dahlhauser Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen wegen der unmittelbaren Nähe zur signalisierten Einmündung des Sachsenring in die Dahlhauser Straße nicht möglich.

2.2. Grün und Freiflächen

Die im Planbereich vorhandenen Grünflächen sind Teil einer größeren Grünanlage, die sich um die gesamte Wohnsiedlung Hörsterfeld erstreckt. Planungsrechtlich sind diese Grünflächen im Planbereich aber noch als Verkehrsflächen (ca. 6600m²) festgesetzt. Mit der Planung werden diese Flächen nun auch rechtlich als Grünfläche gesichert und können in das vorhandene Wegesystem integriert werden. Damit ist es auch möglich das Pflegeheim an dieses Wegesystem anzubinden.

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 einer der 39 Einzelpunkte des Eckpunktepapiers der Bundesregierung vom 6. Juni 2011 darstellte, gibt als neuen Planungsgrundsatz 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 nunmehr 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 dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurfes auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

3.1. 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 CO₂ 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 günst-

tigeres 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 Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit Flachdach. Die festgesetzte abweichende Bauweise zwingt die Planung zu einer Gebäudelänge von über 50 m. Mit einer für ein Pflegezentrum üblichen Gebäudetiefe von ca. 18 m stellt ein solcher Baukörper eine kompakte Bauweise dar und ist als energetisch günstig zu werten. Einen negativen Einfluss auf das A/V-Verhältnis und somit auf den Energiebedarf des Gebäudes kann vermieden werden, wenn auf eine übermäßige Gliederung von Gebäudeteile verzichtet wird.

3.2. 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 CO₂-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.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch ein großes Baufenster die Stellung der Gebäude so zu wählen, dass sie sich nicht selber verschatten und somit eine gute Ausnutzbarkeit der Solarenergie möglich ist.

Die Verschattung durch Vegetation kann zu einer möglichen Minderung der potentiellen passiven Solarenergiegewinne führen und muss planerisch berücksichtigt werden. Die mögliche Verschattungswirkung durch bestehende Vegetation im Bereich der südlich des Gebäudes vorhandenen öffentlichen Grünanlage, sowie durch die Begrünung auf dem Baugrundstück, ist zu berücksichtigen.

Das Flachdach des Pflegezentrums ist gut geeignet für den Betrieb von Solaranlagen und somit zur aktiven Solarenergiegewinnung. Es wird eine Aufständigung der Anlagen mit einem Neigungswinkel vom 30° - 45° zur Horizontalen empfohlen, wodurch optimale Neigungswinkel erreicht werden.

3.3. Energieversorgung

Der weitestgehende Verzicht auf Wärmeversorgung mit Hilfe von innovativen Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO₂-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.

Die vorgesehene Bebauung mit einem Pflegezentrum 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. Durch die Nutzung eines Blockheizkraftwerks kann 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.

3.4. Klimafolgeanpassung

Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu rechnen. Um die Folgen dieser Ereignisse zu mildern, sind Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung zu treffen. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

Hitzebelastung:

- Freihaltung von Bebauung z.B. f. Kaltluftschneisen
- Reduzierung der Versiegelung
- Festsetzung von Grün-, Frei-, und Wasserflächen,
- Anpflanzungen und Begrünungen

Extremniederschläge:

- Festsetzung von nicht baulichen Nutzung
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Regenrückhaltung

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche werden Freiflächen gesichert, welche als Kälteinseln im bebauten Bereich dienen und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung hat positive Auswirkungen auf das Lokalklima, dient der Retention von Regenwasser und trägt damit zur Abmilderung der oben genannten Klimafolgen bei.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Städtebau

Nach dem Rückbau der Kindertagesstätte im Bereich der Dahlhauser Straße stellt sich das gesamte Plangebiet heute real als Freifläche und Teil einer öffentlichen Grünanlage dar. Nach geltendem Planungsrecht wäre jedoch jederzeit eine neue Bebauung im Bereich der Dahlhauser Straße möglich, weiterhin sind große Teile der Freifläche planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Essen. Zudem wird ihre Realisierung schon dadurch verhindert, dass die westlich und östlich gelegenen Anschlussstücke bereits verkauft und neu beplant wurden. Nur ein geringer Teil des Plangebietes ist bislang als öffentliche Grünanlage gesichert.

Durch die Neuplanung wird die bauliche Nutzung im Bereich Dahlhauser Straße zu Ungunsten der dort festgesetzten öffentlichen Grünanlage erweitert. Da jedoch die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage gesichert wird, erhöht sich die Gesamtfläche der rechtlich gesicherten Grünflächen von bislang ca. 4000 m² auf ca. 6500 m² und damit über 50 %.

Durch die Bebauung der Freifläche wird sich in diesem Bereich das Ortsbild deutlich gegenüber dem heutigen Zustand verändern. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der damit verbundenen städtebaulichen Gestalt wird sich die Planung aber in diese heterogene Struktur einfügen.

Mit der Umsetzung der Planung wird darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von zeitgemäßen und modernen Pflegeplätzen im Stadtteil Horst geleistet. Durch die integrierte Lage des Plangebiets ist die technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebiets vorhanden. Auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gesichert.

4.2. Verkehr

Durch die Realisierung eines Pflegezentrums wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Dabei kann das durch die Bewohner verursachte Verkehrsaufkommen vernachlässigt werden, da diese Personen in der Regel keinen Pkw nutzen. Zu berücksichtigen sind Besucherfahrten sowie die Fahrten der Beschäftigten.

Bei einer vollständigen Ausnutzung der baurechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche von etwa 9.000 m² wird mit einem Neuverkehrsaufkommen von etwa 131 Kfz-Fahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich fast ausschließlich um PKW handeln wird.

Die Erschließung ist über die Stichstraße vorgesehen, welche bereits die Gebäude Dahlhauser Str. 238 – 250 erschließt. Dabei erfolgt die Anbindung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich der Dahlhauser Straße, sodass der überwiegende Teil der Stichstraße vom zusätzlichen Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

Im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Dahlhauser Straße kaum wahrnehmbar sein wird. Der Zuwachs beträgt weniger als 2 % der vorhandenen Verkehrsmenge. Das Verkehrsaufkommen der Stichstraße der Dahlhauser Straße beträgt zurzeit 50 Kfz/ 24h und wird sich durch die vom Pflegeheim induzierten Fahrten auf etwa 180 Kfz/ 24h erhöhen (vgl. Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Februar 2014).

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. 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 vertragliches Nebeneinander gewährleistet ist.

1.1.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Verträglichkeit der Baukörper im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen für die Konzeption eines Pflegezentrums die Entwicklung von maximal 3 Geschossen mit Flachdach jedoch ohne Staffelgeschoss.

1.1.2. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Entsprechend der Plangebietsumgebung und der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als Fläche für „Pflege und Betreuung aller Altersgruppen und adäquate soziale Dienstleistungen“ mit der Zielsetzung, ein Pflegezentrum zu errichten, wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des §17 BauNVO für Wohnnutzungen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 kann einerseits eine hinreichende Freiflächennutzung sichergestellt werden. Andererseits ermöglicht sie eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und den städtebaulichen Zielen, eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung deckt die Errichtung eines Pflegezentrum ab und sorgt dafür, dass sich das Gebäude in die umgebende Bebauungsstruktur mit seiner 2-3geschossigen Bebauung zusätzlich eines Dachgeschoss, einfügt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosshöhe ermöglicht zudem die Realisierung einer kompakten und damit energetisch optimalen Bebauung.

1.1.4. Geschoßflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Auch hier orientiert sich die Festsetzung an den in der BauNVO für eine Wohnnutzung festgelegten Höchstwerten. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

1.2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen worden. Diese sind außer in den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für Stellplätze wird im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt, da dort eine gute Erreichbarkeit von der einzig zulässigen Zufahrt des Plangebiets gewährleistet ist. Festgesetzt ist die Stellplatzfläche in einem Abstand von 1 m zur Dahlhauser Straße. So wird ein Mindestabstand zum angrenzenden Gehweg gesichert und eine Abgrenzung der Parkplätze durch eine Eingrünung ermöglicht. Auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig, um eine Flexibilität der Planung zu sichern. Dabei werden sowohl zu der bestehenden Wohnbebauung als auch zu den Grünflächen Abstände gewahrt.

Textliche Festsetzung:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als abweichende Bauweise fest, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Dabei muss die Länge der Gebäude über 50,00 m betragen. Damit folgt die Festsetzung dem architektonischen Konzept zur Entwicklung des Baukörpers eines Pflegezentrums. Gleichzeitig wird ermöglicht, durch einen Gebäuderiegel mit einer Länge von über 50m die dahinter liegenden Bereiche vor Lärmimmissionen zu schützen. Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung die Realisierung von kompakten Gebäudestrukturen, welche ein günstiges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen haben und damit einen geringen Transmissionswärmeverlust aufweisen.

Textliche Festsetzung:

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss über 50,0 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung der Baukörper Spielräume im Sinne der gebotenen Flexibilität sichergestellt sind. Somit können innerhalb der Baugrenzen unterschiedliche bauliche Konzepte realisiert werden.

Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude so platziert werden, dass gegenseitige Verschattungen vermieden werden und somit eine bestmögliche passive Ausnutzung der Sonnenenergie erreicht werden kann.

1.4. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Dem Ziel der Planung entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegezentrums zu schaffen, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung aller Altersgruppen und adäquate soziale Dienstleistungen“ festgesetzt.

1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits in der Örtlichkeit vorhanden und waren in großen Teilen auch im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/ 70 „Hörsterfeld/Oststadt“ als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Lediglich ein kleiner Bereich im nordwestlichen Teil des Plangebiets der heutigen Dahlhauser Straße war im Vorgängerbebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Überplanung dieses Bereichs mit einer öffentlichen Verkehrsfläche stellt lediglich eine Anpassung des Planungsrechts an den bereits realisierten Bestand dar.

1.5.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Um die Dahlhauser Straße (K 5) als wichtige Verbindungsstraße zwischen Bochum-Dahlhausen und Essen-Steele nicht mit zusätzlichen Einzelzufahrten zu belasten und damit den Verkehrsfluss einzuschränken, wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass Ein- und Ausfahrten auf das private Grundstück von der Dahlhauser Straße grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Einfahrt zum Plangebiet kann lediglich von der südlich von der Dahlhauser Straße abzweigenden Stichstraße erfolgen.

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

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sichert einen in der Örtlichkeit vorhandenen Mischkanal (DN 800) sowie einen Schutzstreifen von 4 m zu beiden Seiten.

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

1.7.1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein bereits in der Örtlichkeit bestehender Grünzug gesichert, welcher bislang planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war. Die öffentliche Grünfläche ist Teil eines Grünzugs, welcher sich östlich des Plangebiets fortsetzt.

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird die bestehende Nutzung der Flächen als Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche dient insbesondere den Bewohnern der südlich gelegenen Großwohnsiedlung Hörsterfeld als Erholungsort.

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

Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Anpflanzungsfestsetzung von 1 Baum pro 5 Stellplätzen soll einerseits einer attraktiven Gestaltung des Baugebietes und andererseits durch die zusätzliche Verschattung und die Entstehung von natürlicher Verdunstungskühle der klimatischen Verbesserung dienen. 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.

Textliche Festsetzung:

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Begrünung von Flachdächern

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.

Textliche Festsetzung:

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

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

Auf Grundlage des Schallgutachtens (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Februar 2014) werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Die ermittelte Lärmvorbelastung im Plangebiet (s. Kapitel IX), welche durch die das Plangebiet umgebenden Straßen hervorgerufen wird, macht Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen erforderlich.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wurde dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprechend von der Dahlhauser Straße abgerückt. Ein weiteres Abrücken bis zur Einhaltung der Obergrenzen der Geräuschimmissionen ist jedoch nicht möglich, da im Bereich der gesamten Flächen für Gemeinbedarf die Werte der DIN 18005 überschritten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sorgt jedoch dafür, dass eine Lage von Gebäuden in gesundheitsgefährdenden Lärmbereichen ausgeschlossen ist.

Ein aktiver Schallschutz zur Reduzierung der Geräuschimmissionen in Form von Schallschutzwänden scheidet aus, da diese im Übergang zum Straßenraum einen städtebaulichen Fremdkörper darstellen würden und das geplante Pflegezentrum vom übrigen Stadtraum abschotten würden. Der aktive Schallschutz (als Vollschutz) müsste sicherstellen, dass alle möglichen Geschosse vor Verkehrslärm geschützt werden. Neben der städtebaulichen Unverträglichkeit sind derartige Konstruktionen aufgrund der notwendigen Höhe der Wand (ca. 9m) statisch sehr problematisch und auch mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand verbunden, der wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Deswegen wird zur Erreichung einer rückwärtigen Eigenabschirmung des Gebäudes eine geschlossene Bebauung von mehr als 50 m Länge festgesetzt. Des Weiteren kann durch eine geeignete Stellung der Baukörper innerhalb der Baugrenze, an den von der Dahlhauser Straße abgewandten Räumen eines Gebäudes eine ruhige Wohnlage ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zur Lärminderung, welche eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zu einer Nicht-Überschreitung der aufgeführten Innenraumpegel durch Verkehrslärm führen, wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Textliche Festsetzung:

In dem Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Dahlhauser Straße für die Gebäude bauliche und sonstige technische 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 (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist 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 schalldämmte 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.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs.1 BauO NRW)

2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Dachform

Im Sinne der städtebaulichen Konzepte sowie zur Erzielung eines einheitlichen gestalterischen Erscheinungsbildes der geplanten Baukörper wird im Bebauungsplan als Dachform ausschließlich die Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt.

Dachaufbauten

Notwendige technische Dachaufbauten (Fahrstuhlüberfahrt, Lüftungsanlagen, Solaranlage usw.) sollen nicht zu Lasten der Gesamthöhe auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden. Dies würde sonst dazu führen, dass die geplante Geschossigkeit sich wegen der beschränkten maximalen Gebäudehöhe nicht realisieren lässt. Weiterhin sollen die technischen Aufbauten nicht optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden sie in der Höhe und in der Lage begrenzt.

Textliche Festsetzung:

Die Oberkante der Gebäude (Attika) darf durch erforderliche Anlagen wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante zu errichten.

2.1.2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die Gestaltung der Einfriedungen dient der Schaffung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbilds des Baugebiets. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die an eine öffentliche Grünfläche oder 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. Das Anpflanzen von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

Textliche Festsetzung:

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seiten errichtet werden.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr. 2 BauGB)

Eine bergbauliche Einwirkung auf das Plangebiet kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Rahmen der weiteren Planung ist zur Erteilung einer Baugenehmigung eine bohrtechnische Überprüfung der anstehenden bergbaulich geotechnischen Verhältnisse zwingend erforderlich. Es ist eine Erkundung vornehmlich im nordwestlichen Bebauungsbereich vorzusehen, mit welcher der Zustand der Festgesteindecke über den flächigen Abbau-bereichen festgestellt werden kann.

Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, unter der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich tagesnahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Ermittlung und ggf. notwendigen Beseitigung des Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohr-/ Flözverfüll- und Einpressarbeiten notwendig.

4. Hinweise

4.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 –

Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Lärm:

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2014

Bergbau:

Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen - Bewertung der bergbaulichen-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage (Anpassung an den Planungsstand 02/2014), Taberg Ingenieure GmbH, 12.02.2014

Baugrund:

Bebauungsplanvorhaben Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring, Essen Seniorenpflegeheim – Orientierende Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Kurzbericht), Taberg Ingenieure GmbH, 13.02.2014

Artenschutz:

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG und Bewertung des Baumbestandes nach Baumschutzsatzung, umweltbüro essen, Essen 19.02.2014

4.3. Städtische Satzungen

4.3.1. Baumschutz

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

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 Erteilung der Genehmigung werden betreffende Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

4.4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt und eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplatzanlagen, Erschließungsanlagen) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

4.6. 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.

4.7. Umgang mit dem 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.

4.8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel ergeben. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben und Schützenloch) wird empfohlen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

4.9. Bergbau

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit im Plangebiet bzw. die Beibringung eines bergschadenstechnischen Standsicherheitsnachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei den betreffenden Grundstücken vor Satzungsbeschluss über Baulasten gesichert.

4.10. Geothermie

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Geothermienutzung per Erdsonde aufgrund der bergbaulichen Beeinflussungen nicht möglich.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz des Bebauungsplans	
	Fläche (m²)
Plangebiet	ca. 15200
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 7550
Öffentliche Grünflächen	ca. 6850
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 800

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung 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

In dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von-Ossietzky-Ring“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Februar 2014“ wurden sowohl die Auswirkungen der Planung in Bezug auf Straßenverkehrslärm und anlagenbezogenen Lärm auf die Plangebietsumgebung als auch die Auswirkungen der vorhandenen Lärmbelastung auf das Plangebiet mit folgenden Ergebnissen untersucht:

Auswirkungen der Planung:

Das Plangebiet wird nach Norden durch die Dahlhauser Straße begrenzt. Die Verkehrsbelastung dieser Straße sowie des Sachsenrings und des Von-Ossietzky-Rings führt zu einer nicht unerheblichen Lärmvorbelastung in diesem Bereich. Mit der Planung der Gemeinbedarfsfläche kommt es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens sowohl auf der Dahlhauser Straße als auch auf der von der Dahlhauser Straße abgehenden Stichstraße, über welche das Plangebiet erschlossen wird. Mit dieser Erhöhung der Verkehrsbelastung geht eine geringfügige Steigerung der Lärmbelastung einher.

Im Bereich der Dahlhauser Straße erfolgt im Prognose-Planfall durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens eine Steigerung der Beurteilungspegel um maximal 0,1 dB(A) gegenüber dem Prognose-Nullfall. In Hinblick auf die ermittelte Vorbelastung von bis zu 70/60 dB(A) tags/nachts in diesem Bereich ist diese Erhöhung der Beurteilungspegel als geringfügig und damit als zumutbar einzuschätzen. Die zusätzliche Lärmbelastung ist nicht wahrnehmbar.

Im Bereich der Stichstraße beträgt die Steigerung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ebenfalls maximal 0,1 dB(A). Die maximalen Beurteilungspegel im Bereich der Stichstraße werden am Immissionsort 1 mit Werten von 65/55 dB(A) tags/nachts erwartet. Diese Werte liegen um 15 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für das dort festgesetzte reine Wohngebiet. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets ist die planbedingte Erhöhung der Schallintensität jedoch nicht wahrnehmbar. Die aus verfassungsrechtlicher Sicht anzunehmende Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts für Wohngebiete wird noch deutlich unterschritten.

Für die bestehende Wohnbebauung ergibt sich somit rechnerisch eine leichte Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm, die jedoch unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegt. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Gebiets und der Geringfügigkeit der Erhöhung der Lärmbelastung ist die durch die Planung entstehende Mehrbelastung für die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung insgesamt als nicht erheblich und als zumutbar einzustufen.

Vom Pflegezentrum selbst könnte anlagenbezogener Lärm durch Stellplätze sowie die daraus resultierenden Fahrbewegungen entstehen. In der schalltechnischen Untersuchung wird

ermittelt, ob dadurch störende Geräuschimmissionen bei der vorhandenen benachbarten Wohnnutzung hervorgerufen werden.

Grundsätzlich sind Stellplätze im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Stellplatzfläche fest. Eine vollständige Betrachtung aller denkbaren Möglichkeiten für die Anordnung einer Stellplatzanlage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans wird lediglich geprüft, ob die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet realisiert werden kann, ohne störende Geräuschimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung hervorzurufen. Dafür wird in der schalltechnischen Untersuchung ein oberirdischer Parkplatz mit insgesamt 30 Stellplätzen im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze angenommen und untersucht. Zudem wird angenommen, dass die Fahrgasse dieses Parkplatzes auch als Zuwegung für Lieferverkehre dient.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine gewerbliche Nutzung findet die TA Lärm Anwendung, welche Immissionsrichtwerte als Grenzwerte festsetzt. Diese betragen für ein reines Wohngebiet 50/ 35 dB(A) tags/nachts, für ein allgemeines Wohngebiet 55/40 dB(A) tags/nachts. Darüber hinaus dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass mit den getroffenen Annahmen die Beurteilungspegel an fast allen Immissionsorten unter den Grenzwerten der TA Lärm liegen. Lediglich am Immissionsort 5 (Dahlhauser Str. 238) kommt es in der Berechnung des Nachtzeitraums zu einer Überschreitung der Werte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen. Bei der Realisierung eines Pflegezentrums kann jedoch realistisch davon ausgegangen werden, dass im Nachtzeitraum nahezu keine Fahrten mehr durchgeführt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für nachts anzufahrende Stellplätze darzulegen, dass sie durch organisatorische oder bauliche Maßnahmen so abgeschirmt werden, dass alle Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann bspw. dadurch erreicht werden, dass diese Stellplätze an anderem Ort im Plangebiet realisiert werden bzw. die Schallwirkung durch bauliche Maßnahmen reduziert wird. Diese Prüfung kann sinnvoll erst auf Ebene der Baugenehmigung für ein konkretes Vorhaben erfolgen.

Auswirkungen der Lärmvorbelastung auf das Vorhaben:

Bei städtebaulichen Planungen ist grundsätzlich die DIN 18005 anzuwenden. Es ist zu überprüfen, ob von den im Untersuchungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen unzumutbare Geräuschimmissionen im Planbereich hervorgerufen werden, welche schallschutztechnische Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich machen. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden das relevante Verkehrsaufkommen und dessen Geräuschemissionen auf das Plangebiet ermittelt. Zugrunde gelegt wird für die Gemeinbedarfsfläche der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets. Ein Pflegezentrum ist im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig: Nach § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen laut DIN 18005 bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, ist der Straßenverkehrslärm der Dahlhauser Straße, des Sachsenrings, des Von-Ossietzky-Rings und des Leuschnerwegs. Dabei ist die Dahlhauser Straße die dominierende Geräuschquelle im Untersuchungsbereich. Es ist festzustellen, dass in der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Prognose-Planfall zum Teil erheblich überschritten werden. Im südlichen Teil sind diese Überschreitungen minimal, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind Beurteilungspegel von bis zu über 75 dB(A) zu erwarten.

Aus diesem Grund wurde die Baugrenze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf so gewählt, dass sichergestellt ist, dass Gebäude nur in Bereichen errichtet werden dürfen, in

welchen keine Beurteilungspegel über der aus verfassungsrechtlicher Sicht anzunehmenden Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts für Wohngebiete erreicht werden. An der nördlichen Baugrenze sind Beurteilungspegel im Tageszeitraum von höchstens bis zu 69 dB(A) zu erwarten. Im Nachtzeitraum ist an der nördlichen Baugrenze mit Werten im Bereich von maximal 58 dB(A) zu rechnen. Damit werden die Werte der DIN 18005 um 14 bzw. 13 dB(A) Tags/nachts überschritten. Die Beurteilungspegel unterschreiten jedoch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung um 1 bzw. 2 dB(A).

Über die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zur Lärminderung wird zudem sichergestellt, dass die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Durch eine geeignete Stellung der Baukörper innerhalb der Baugrenze kann an den von der Dahlhauser Straße abgewandten Räumen durch die Eigenabschirmung von Gebäuden eine ruhige Wohnlage ermöglicht werden. Auch Außenwohnbereiche können auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden und so geschützt werden. Die Festsetzung, dass nur Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, trägt dazu bei, solche von der Schallausbreitung geschützten Bereiche herzustellen.

Insgesamt wird über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung der baulichen und sonstigen Vorkehrungen zur Lärminderung erreicht, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsplätze im Plangebiet gewahrt werden.

Erholungsflächen

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28/70 „Hörsterfeld / Oststadt“ sind etwa 5000 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere ca. 2.500 m² sind als Gemeinbedarfsfläche, ca. 6.600 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Straße wurde nie realisiert, das Plangebiet liegt zurzeit brach. In der Örtlichkeit wird das Plangebiet zurzeit nahezu komplett als Erholungsfläche, z.B. als Hundenauslauffläche, genutzt. Neben zwei befestigten Wegen existieren auf der Brache mehrere informelle Wege und Trampelpfade.

Durch die Umsetzung der Planung werden im Plangebiet real existierende Grünflächen durch eine Fläche für den Gemeinbedarf überplant. Damit reduziert sich die zurzeit in der Örtlichkeit als Erholungsfläche genutzte Fläche um etwa 7.500 m².

Da mit diesem Bebauungsplan, bislang als Verkehrsfläche festgesetzte Teile des Plangebiets durch eine größere öffentliche Grünfläche überplant wird, erhöht sich die planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche.

Die Einbindung in die Grünverbindung, welche das Plangebiet mit dem Park am Hörstefeld und der Ruhr vernetzt, wird so gesichert.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zum Artenschutz und zur Bewertung des Baumbestands (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG und Bewertung des Baumbestandes nach Baumschutzsatzung, umweltbüro essen, Essen 19.02.2014) erstellt.

Die Bewertung der Betroffenheit des Baumbestands orientiert sich an der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, da in diesem Bereich Gebäude, Stellplätze, Zuwege und sonstige versiegelte Flächen entstehen können. Es handelt sich um eine worst-case-Betrachtung

– je nach Plankonzept können auch innerhalb dieser Fläche stockende Bäume erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden.

Das Gutachten trifft die Aussage, dass je nach Lage der entstehenden Gebäude sowie der Weg- und Platzflächen bis zu 52 Einzelbäume entfallen könnten. Davon unterliegen 51 Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Essen. Weitere 6 Bäume müssen aufgrund ihrer Nähe zur Baugrenze als gefährdet eingestuft werden.

Auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Essen ist der Entfall der Bäume auszugleichen. Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans scheint grundsätzlich möglich, kann aber ebenfalls in der benachbarten öffentlichen Grünfläche erfolgen. Der erforderliche Ausgleich sowie die Einrichtung der Baustellenlogistik werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Das Gutachten kommt des Weiteren zu der Aussage, dass dem Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen sogenannter planungsrelevanter Arten vor.

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Amphibien- und Reptilienarten gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen, bzw. ein solches ist aufgrund der Habitatstruktur generell auszuschließen. Gebäudebewohnende Fledermausarten können ausgeschlossen werden, da sich im Plangebiet keine Gebäude befinden. Obwohl im Gehölzbestand keine Baumhöhlen erkannt wurden, gibt es eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass im Plangebiet baumbewohnende Fledermäuse anzutreffen sind. Da nur wenige ältere Einzelbäume von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sind, ist es hinreichend, erforderliche Fällmaßnahmen außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten durchzuführen. Die Schutzzeiten gelten auch für Rodungsmaßnahmen von Gebüsch und kleineren Bäumen. Angesichts des Umstands, dass im Umfeld zahlreiche weitere Bäume vergleichbaren Umfangs vorhanden sind, würde sich der Verlust einer möglicherweise nicht erkannten Baumhöhle keinesfalls auf den Erhaltungszustand einer theoretisch möglichen lokalen Population auswirken. Um den Schutz möglicher Einzeltiere gewährleisten zu können, ist unmittelbar vor Durchführung von Fällarbeiten an möglichen Höhlenbäumen eine visuelle Untersuchung vorzunehmen.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorherrschenden Habitatstrukturen und des erkennbar hohen Störungsgrads durch eine intensive Nutzung für keine der im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogelarten die Voraussetzungen für eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte.

In dem im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Teilbereich werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Bepflanzung von Stellplätzen) gemindert. Zudem setzt der Bebauungsplan im südlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche fest und sichert damit den ökologischen Zustand, der sich in der Vergangenheit in der Örtlichkeit entwickelt hat. Da in diesem Bereich planungsrechtlich im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 28/70 „Hörsterfeld/Oststadt“ eine öffentliche Verkehrsfläche zulässig ist, hat diese Festsetzung positive Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Das Orts- und Landschaftsbild wird gegenüber der heutigen Situation dahingehend verändert, dass eine zurzeit brach liegende Fläche und Teilbereiche der öffentlichen Grünanlage überbaut werden. Auf der Brachfläche und auch in der angrenzenden Grünanlage werden Bäume entfallen, die teilweise als markante Grünstrukturen den heutigen Grünzug prägen und von der Dahlhauser Straße abschirmen. Die Pflege des als Erholungsfläche genutzten Plangebiets ist eher als extensiv zu bezeichnen. Insgesamt ist die Grünanlage jedoch eher als fußläufige Verbindungsfläche entlang der Dahlhauser Straße zu betrachten, die auch im weiteren östlichen Verlauf eine ähnliche Breite aufweist, wie sie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt wird. Durch die Festsetzung wird die Grünanlage zudem rechtlich gesichert

und insbesondere in ihrem südlichen Randbereich verbleiben dichte Grünstrukturen. Durch die Realisierung eines Pflegezentrums wird die das Plangebiet umgebende Baustruktur ergänzt und die brach liegende Fläche wird wiedergenutzt. Die Festsetzung von Anpflanzungen sowie einer Dachbegrünung mindert zudem eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

3. Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Versiegelung von Teilen des Plangebiets und beeinträchtigt damit die natürlichen Funktionen des Bodens. Gleichzeitig werden durch den Bebauungsplan jedoch Flächen dauerhaft als öffentliche Grünflächen gesichert, welche bislang planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert sind.

4. Schutzgut Wasser

Die Böden im Plangebiet sind nur schwach bis sehr schwach durchlässig, weshalb das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden kann. Eine Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Oberflächengewässer befindet. Das anfallende Regenwasser wird daher in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Demnach wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, welche die Versiegelung von Flächen ermöglichen, die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Einleitungsmenge des Regenwassers in den Mischwasserkanal erfolgt durch die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, welche die Auswirkungen der Versiegelung mindern und der Retention von anfallendem Regenwasser dienen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sichert unversiegelte Flächen, welche bislang durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 28/70 „Hörsterfeld/Oststadt“ hätten versiegelt werden können. Damit werden für große Teile des Plangebiets Flächen gesichert, die die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

5. Schutzgut Luft

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilplan West aber nicht 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 Verkehrsverbot ausgenommen sind.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen ist davon auszugehen, dass die Belastung der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Es gibt keine Hinweise darauf, dass für Luftschadstoffe festgesetzte Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden. Größere gewerbliche Emittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Maßnahme ist nicht damit zu rechnen, dass die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden zusätzlichen Verkehrsströme zu einer wesentlichen Veränderung der immissionsökologischen Situation im Ortskern führen können. Die bereits bestehende hohe Belastung im Ortskern sowie Möglichkeiten zu deren Reduzierung sind Gegenstand von Planungen, die nur mittelbar in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Luft dienen, sind nicht vorgesehen.

6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Durch die geplante Bebauung wird der Anteil zusammenhängender realer Freifläche und damit deren positive Auswirkung auf das Klima reduziert. Eine weitere Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist aufgrund der Erwärmung und Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der entstehenden Gebäude sowie ihrer Stellplätze und Zufahrten zu erwarten.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Pflanzmaßnahmen lassen sich jedoch kleinklimatische Effekte erzielen, welche die mit der Versiegelung verbundenen Auswirkungen reduzieren. Somit wird die starke Aufheizung von Baukörpern und versiegelten Flächen in den Sommermonaten abgemildert. Die entstehende Verdunstungskälte der Freiflächen sowie der Dachbegrünung bewirkt eine Abkühlung und wirkt positiv auf die kleinklimatische Situation.

Die langfristige Entwicklung des Klimas kann jedoch positiv beurteilt werden, da nicht unerhebliche Flächen des Plangebietes erst durch die Änderung des Planungsrechtes als Freifläche gesichert werden. Damit tritt planungsrechtlich eine Verbesserung der klimatischen Situation ein, da der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28/70 „Hörsterfeld/Oststadt“ deutlich reduziert wird.

Insgesamt sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens lediglich geringe Modifizierungen der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem Plangebiet befinden sich potentielle Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um Laufgräben und Schützenlöcher als militärische Einrichtungen aus dem 2. Weltkrieg. Diese können Befunde und Informationen zur Geschichte der Region und der Menschen tragen.

Diese potentiellen Bodendenkmale sind vor Baubeginn durch das Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Essen oder durch eine beauftragte Fachfirma zu untersuchen und zu dokumentieren.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Essen. Bei einem Verkauf des Grundstücks wird hierzu eine Regelung im Kaufvertrag getroffen.

Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, eine Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen, welche Einrichtungen für die Pflege und Betreuung aller Altersgruppen sowie adäquater sozialer Dienste dient. Anlass für die Planaufstellung ist der konkrete Bedarf eines Ersatzneubaus für eine an anderem Ort bestehende und nicht mehr zeitgemäße Pflegeeinrichtung, welche zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht. Im Plangebiet können etwa die Hälfte der dort künftig wegfallenden Pflegeplätze ersetzt werden. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung von Pflegeplätzen im Stadtbezirk Steele geleistet. Aufgrund des konkreten Bedarfs an Pflegeplätzen wird davon abgesehen – wie zunächst im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt – als Alternative zum Pflegestandort auch eine Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen.

Entsprechend des Ziels der Stadtentwicklung, vorrangig Bauflächen innerhalb der Siedlungsbereiche zu entwickeln, werden mit diesem Bebauungsplan bereits überplante und in Teilen brach liegende Flächen wieder nutzbar gemacht und somit eine Innenentwicklung gefördert. Eine in der Örtlichkeit bereits bestehende Grünverbindung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans auch planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Abwägung sind den genannten positiven Auswirkungen der Planung auch mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüberzustellen.

1. Schallimmissionen

Aufgrund der Lage an der Dahlhauser Straße sind das Plangebiet und seine Umgebung bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht einer Erhöhung der Verkehrsbelastung, mit der eine geringfügige Steigerung der Lärmbelastung einhergeht. Zwar liegen die für die maßgeblichen Immissionsorte ermittelten Werte über den Orientierungswerten der DIN 18005, die Zumutbarkeitsschwelle von 70/ 60 dB(A) tags/ nachts wird jedoch nicht überschritten. Zudem ergibt sich aufgrund der hohen Vorbelastung für bestehende Wohngebäude zwar eine rechnerische Erhöhung der Lärmbelastung, diese ist jedoch nicht wahrnehmbar. Damit ist die Erhöhung der Beurteilungspegel insgesamt zumutbar.

2. Überplanung bestehender Grünflächen

Durch den Bebauungsplan werden in der Örtlichkeit faktisch bestehende Grünflächen überplant. Gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 28/70 „Hörsterfeld/ Oststadt“ erhöht sich die Gesamtfläche der planungsrechtlich gesicherten Grünfläche jedoch um über 50 %. Durch die Planung entfallende Bäume werden nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Essen ersetzt.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke stehen im städtischen Eigentum.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionalplanerische Teil des regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellt den nördlichen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich/ASB dar. Der südliche Bereich ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt der RFNP den nördlichen Teil als Wohnbaufläche, den südlichen Bereich als Grünfläche dar. Mit diesen nicht parzellenscharfen Darstellungen im Maßstab 1:50.000 kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von Ossietzky-Ring“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 28/70 „Hörsterfeld/Oststadt“ und Nr. 8/80 „Sachsenring, Weg am Berge, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/13 „Dahlhauser Straße/ Von Ossietzky-Ring“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Die überplanten Grundstücke befinden sich zurzeit im Eigentum der Stadt Essen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht ausgewiesen. Die als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesene Fläche ist bereits hergestellt und wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans lediglich gesichert.

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

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand