

Bebauungsplan Nr. 3/03
„Grugapark/Virchowstraße (Hundert-
wasser-Haus)“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung

Fassung vom 01.12.2003

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



INHALT

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	9
III.	Planungsrechtliche Situation	11
1.	Landes- und Regionalplanung	11
2.	Flächennutzungsplan	11
3.	Bebauungspläne	11
4.	Landschaftsplan	11
IV.	Bestandsbeschreibung	12
1.	Städtebauliche Situation	12
2.	Verkehr	12
3.	Infrastruktur	12
4.	Entwässerung, technische Infrastruktur	12
5.	Natur und Landschaft	13
6.	Immissionsschutz	13
7.	Bodenverunreinigungen	15
8.	Bergbau	15
V.	Planinhalte	16
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	18
1.5 Verkehr und technische Infrastruktur	18
1.6 Natur und Landschaft	20
1.7 Immissionsschutz	21
2. Hinweise	24
2.1 Satzungen	24
2.2 Gutachten	24
2.3 Bodendenkmäler	24
2.4 Niederschlagswasserbehandlung	24
2.5 Kampfmittel	24
VI. Städtebauliche Kenndaten	26
VII. Umweltbericht	27
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	27
2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	27
3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	28
3.1 Schutzgut Mensch	28
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	29
3.3 Schutzgut Boden	30
3.4 Schutzgut Wasser	30
3.5 Schutzgut Luft	31
3.6 Schutzgut Klima	32
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	33
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	33

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	34
Zusammenfassung des Umweltberichtes	34
1. Schutzgut Mensch	36
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	36
3. Schutzgut Boden	36
4. Schutzgut Wasser	36
5. Schutzgut Luft	36
6. Schutzgut Klima	37
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	38
IX. Kosten und Finanzierung	39

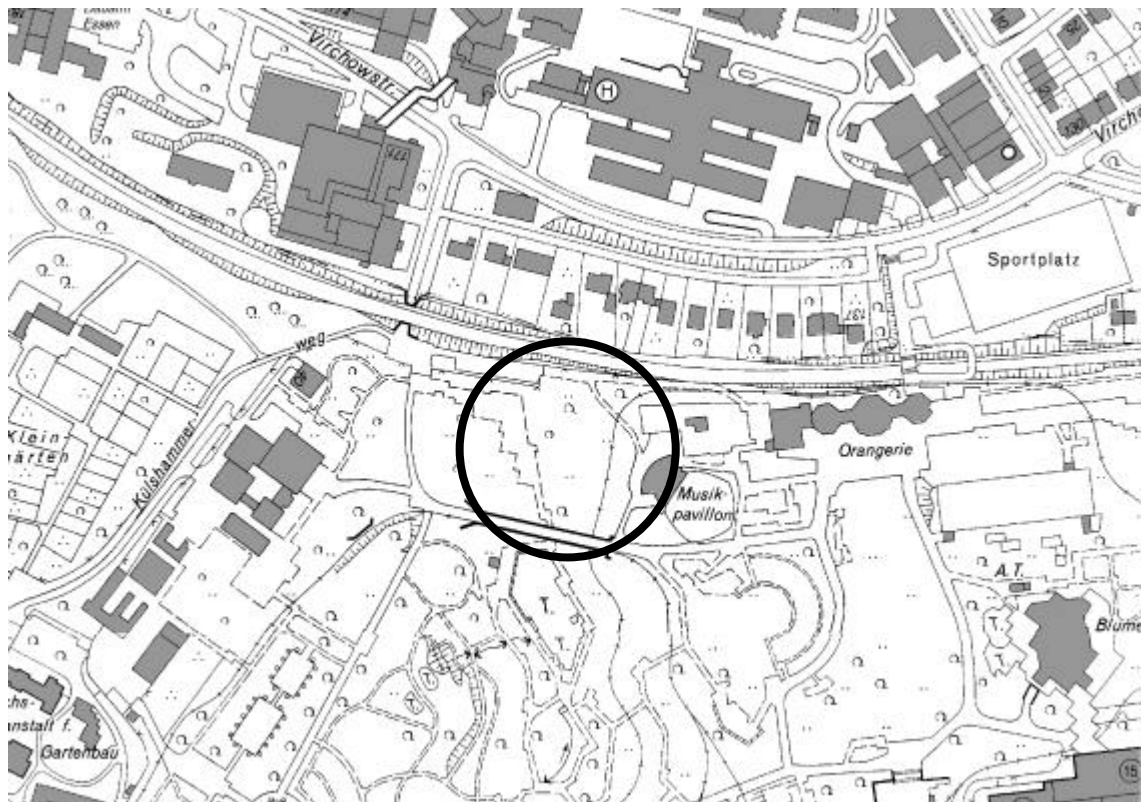
I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Rüttenscheid im nördlichen Teil des Grugaparks.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die ehem. Güterbahnlinie Essen-Rüttenscheid,
- im Osten durch den Musikpavillon im Grugapark,
- im Süden durch die Fußgängerbrücke im Grugapark und
- im Westen durch den Kühlhammerweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.700 m².



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die gemeinnützige McDonald's Kinderhilfe plant in unmittelbarer Nachbarschaft des Universitätsklinikums Essen ein Wohnheim für Angehörige schwer kranker Kinder. Die Zielsetzung besteht darin, vor allem im Bereich der Transplantationsmedizin im Universitätsklinikum eine neue Möglichkeit für die bessere familiäre Begleitung der schwer kranken Kinder zu schaffen. Entstehen soll ein Haus für die Angehörigen als ein ‚Zuhause auf Zeit‘. Etwa 300 Familien können pro Jahr in dieser Einrichtung betreut werden. Es ist vorgesehen, in diesem Haus 18 Appartements und diverse Gemeinschaftsräume unterzubringen.

Die McDonald's Kinderhilfe gGmbH hat bisher 13 solcher Einrichtungen in Deutschland realisiert. Dabei hat sich die Gesellschaft zum Ziel gesetzt, herausragende Architekturen für diese Gebäude zu erstellen. So ist für den Standort Essen ein Haus nach den Ideen von Friedensreich Hundertwasser konzipiert worden.

Als Standort ist ein Grundstück im Grugapark nahe dem Universitätsklinikum vorgesehen.

Im Rahmen der Standortsuche sind insgesamt 11 Flächen untersucht worden. Eine zu große Entfernung zum Universitätsklinikum, Bodenkontaminationen und mangelnde städtebauliche Einbindung dieser besonderen Architektur in die Umgebungsbebauung führten zu der Entscheidung für einen Standort auf der ehemals bebauten Teilfläche am Rande des Grugaparkes.

Zudem stellt das geplante Gebäude für den Grugapark ein Kunstwerk von hohem Rang dar.

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Standortalternativen aufgeführt.

1. Waldlehne/Kühlshammerweg Forstrechtliche
Aspekte sprechen gegen eine

Bebauung

2. Kühlshammerweg (Grugaverw.) Entlassung aus
Landschaftsschutz erforderl.

3. Hohlweg / Am Mühlenbach SO (Klinikum),
derzeit Stellplätze -> Ersatz

notwendig

Fläche nicht verfügbar

Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 41.2.01,

Tragfähigkeit kritisch

4. Virchowstr./zwischen Nr. 171+181 SO (Klinikum),
derzeit Stellplätze -> Ersatz

notwendig

Fläche nicht verfügbar

5. Virchowstraße / westl. Nr. 165 Fläche nicht
ausreichend, nicht verfügbar

6. Virchowstraße / östl. Nr. 137 neuer GRUGA-
Eingang a.d. Orangerie

7. Pelmanstraße Flä-
chengröße nicht ausreichend



Städtebauliche Einbindung nicht gegeben

Übernahme anderer Ersatzmaßnahmen

8. Nachtigallental:

Zu

große Entfernung zum Klinikum

Forst- und Wasserrechtliche Aspekte spre

chen gegen eine Bebauung

9. Im Schlagholz (Haarzopf)

zu große

Entfernung zum Klinikum

Spielbereich Typ B, derzeit Bolzplatz

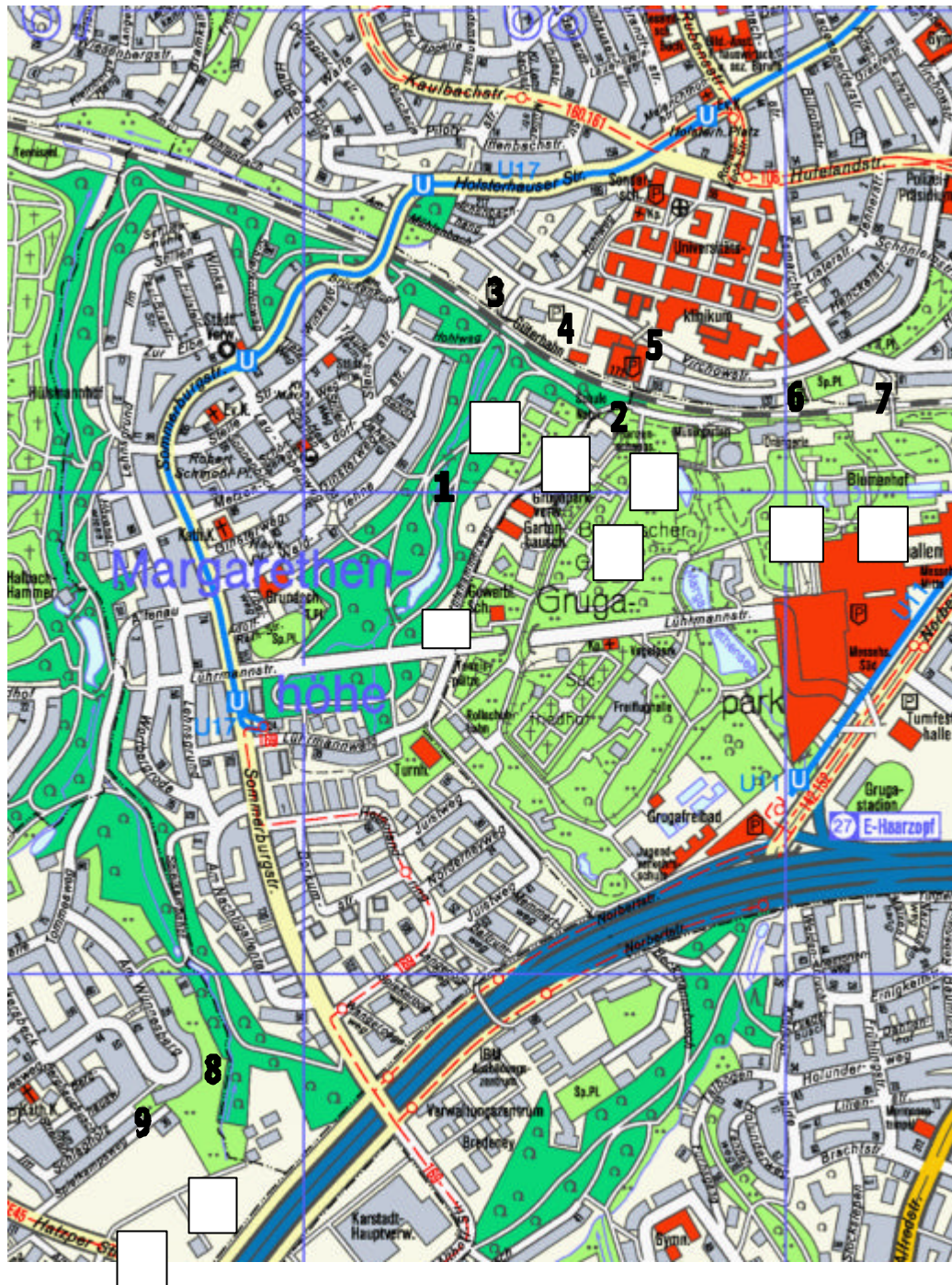
10. Nöckersberg (Byfang)

zu große

Entfernung zum Klinikum

Übersichtsplan





2. Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht im benannten Bereich des Grugaparkes. Die Grundstücksflächen für das Familienhaus wie auch die Flächen für erforderliche Stellplätze sollen als Sondergebiete gesichert und aus der eigentlichen Parknutzung herausgenommen werden.

Erschließung

Das Grundstück soll über eine separate Zufahrt mit einer Schranke am Nebeneingang des Grugaparks erschlossen und über die Virchowstraße an das angrenzende Straßennetz angebunden werden.

Unmittelbar am Gebäude befinden sich eine Vorfahrtszone, die Ankommenden und Abreisenden das Ein- und Ausladen ermöglicht, sowie 3 Kurzzeit- bzw. Behindertenstellplätze. Die eigentlich notwendigen Stellplätze entstehen am Ausgang Nord des Grugaparks. Der Parkplatz mit weiteren 16 Stellplätzen ist kontrollierte Schleuse für die Nutzer des Hauses.

Eine Beeinträchtigung des Grugapark-Betriebes ist damit ausgeschlossen.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Friedensreich Hundertwassers Entwurfsidee war die harmonische Einfügung eines Bauwerkes in die vorhandene leichte Hanglage. Alle Räume sind einem Innenhof zugeordnet. Die Geschosse staffeln sich, je höher sie werden, nach außen, um dem Innenhof Licht und Sonneneinstrahlung zu geben.

Der das Grundstück umgebende Kranz aus Bäumen soll erhalten werden. Die Dachoberflächen werden alle begrünt und dabei mit standortgerechten Bäumen bepflanzt.

Das Erdgeschoss nimmt alle zentralen Funktionen auf:

Empfang / Beratung / gemeinschaftliches Wohnen / Kochen / Lesen / Fernsehen / Kommunizieren finden hier statt.

Darüber staffeln sich zwei Wohngeschosse, in denen die Bewohner in 18 Apartments Platz finden. Für eine der hauptamtlichen Betreuungsverantwortlichen ist in der oberen Ebene eine Wohnung vorhanden. Daneben wird ein

meditativer Bereich mit Zugang zu den Dachterrassen geschaffen. Die oberste Ebene im Turm mit der vergoldeten Zwiebelkuppel dient als intime Rückzugsecke.

Die Dachterrassen sind über Treppenanlagen miteinander verbunden, so dass nach einem inneren Aufstieg / einer inneren Auffahrt ein Zurück"wandern" über die Dachflächen möglich ist.

Die Parkbesucher können die Architektur unmittelbar erleben. Der Zugangsbereich wird eine kleine Ausstellung zu HUNDERTWASSER beinhalten und einen Einblick in das Gebäude ermöglichen. Der Innenhof selbst wird abgetrennt, eine Aufstiegsmöglichkeit auf das sich aus der Ebene erhebende Gebäude über das begrünte Dach wird durch eine Wasserfläche vermieden.

Die Umsetzung des architektonischen Konzeptes wird im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages sichergestellt.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99 vom 16.12.1999) des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Freiraum mit den Freiraumfunktionen

- Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
- Regionale Grünzüge

dar.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.03.1984 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grünanlage‘ dar. Weiterhin befindet sich die Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

3. Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne im Bereich des Planungsgebietes existieren nicht.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet war Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 18.4 „Sommerburg-Gruga“ (Landschaftsschutzverordnung vom 08.08.1974). Zur Entwicklung des Grundstücks war daher eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

Dies ist in einem eigenständigen Verfahren durch die höhere Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Die Entlassung aus der Landschaftsschutzverordnung vom 08.08.1974 ist im Amtsblatt der Bezirksregierung Düsseldorf im Dezember 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Entlassung wirksam.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das vorgesehene Grundstück liegt im nördlichen Randbereich des Grugaparks westlich der Orangerie und des Musikpavillons. Nördlich grenzt die neu zu schaffende Radwege-Route auf der ehemaligen Güterbahn-Trasse von Essen-Rüttenscheid nach Mühlheim-Heißen an. Zwischen dem geplanten Familienhaus und der Bahntrasse liegen die Stellplätze für Angestellte des Grugaparks. Über diese vorhandene Stellplatzanlage erfolgt auch die Andienung der Orangerie.

Nördlich der Bahntrasse befindet sich eine untergeordnete Wohnbebauung, darüber hinaus schließt in ca. 150 m Entfernung der rückwärtige Bereich des Klinikums an der Virchowstraße an. Südlich des Grundstücks schließt die offene Parklandschaft der Gruga an.

2. Verkehr

Durch einen Brückendurchlass unter der ehemaligen Bahntrasse und eine kurze Stichstraße ist das Grundstück auf kurze Distanz an die Virchowstraße angebunden.

Am Parkrand befindet sich ein ehemaliger Parkzugang mit Kassenhäuschen. Der Eingang ist derzeit verschlossen, kann aber über eine Schleuse als Parkausgang genutzt werden.

3. Infrastruktur

Die öffentliche und private Infrastruktur befindet sich außerhalb des Grugaparks im östlich benachbarten Zentrum von Rüttenscheid sowie nördlich des Klinikums in Holsterhausen.

4. Entwässerung, technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes verlaufen in Süd-Nordrichtung unterhalb der geplanten Stellplatzanlage die Trassen eines öffentlichen Mischwasserkanals DN 700 sowie der verrohrte Reinwasserlauf Borbecker Mühlentbach. Die Trassen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.



Unter dem geplanten Gebäudestandort verläuft eine Wasserhauptversorgungsleitung HW 1000, die im Zuge der Baumaßnahme verlegt wird.

5. Natur und Landschaft

Ursprünglich war die Fläche bereits mit dem sogenannten Hirschgarten-Restaurant bis in die 70er Jahre nahezu vollständig bebaut. Diese Einrichtung gehörte zum Konzept des Grugaparkes.

Das Baufeld wird im Osten flankiert von einem zusammenhängenden Bestand aus Großbäumen (vorwiegend Buche und Eiche). Das Baufeld selber ist heute eine offene, vernässte Wiesenfläche (ehemaliges Hirschgartenrestaurant) mit vornehmlich sukzessiv entwickelter Vegetation, einzelnen, vor ca. 3-5 Jahren gepflanzten heimischen Gehölzen sowie Totholz- und Ziegelhaufen. Die registrierte Staunässe lässt unter Umständen auf Restfundamente im Untergrund schließen - Restaufbauten sind aber nicht erkennbar.

Westlich und südlich anschließend folgt eine terrassierte Gartenanlage mit Ziergehölzen und Bodendeckern.

Der Verbindungsweg zwischen dem geplanten Gebäude und der Unterführung der Bahn ist bereits heute Bestandteil des Gruga-Rundwegenetzes. Er wird im Norden von einer Ziergehölzpflanzung mit einzelnen Großbäumen begleitet, nach Süden geht eine Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern in einen vernässten Bereich (ehemaliger Borbecker Mühlenbach über). Im Osten am Parkausgang findet sich ein dichter Koniferenbestand mit exotischen Arten.

6. Immissionsschutz

Durch die Aufgabe der nördlich angrenzenden Güterbahnstrecke sind verkehrliche Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Familienhauses befinden sich innerhalb des Grugaparks der Musikpavillon und die Orangerie mit verschiedenen Veranstaltungen. Von diesen Veranstaltungen, durch den Park-Betrieb selbst sowie durch die kleine Freizeitbahn des Grugaparks gehen Lärmemissionen aus, die im Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet wurden.

Die Betrachtungen der lärmträchtigen Veranstaltungen im Grugapark waren dabei wie folgt einzugrenzen:

Die Veranstaltungen innerhalb der Orangerie sind für das Planvorhaben aus der Sicht der Geräuschemissionen nicht relevant. Die Veranstaltungen finden in geschlossenen Räumen statt und werden durch einen massiven Vorbau abgeschirmt. Darüber hinaus ist die Entfernung zum Hundertwasser Haus wesentlich größer als bspw. vom Musikpavillon. Auf der Kranichwiese und der Tummelwiese finden Veranstaltungen mit größeren Geräuschabstrahlungen statt, die im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie NW als seltene Ereignisse anzusehen sind. Für solche Veranstaltungen ist die Lautstärke generell entsprechend den Maximalwerten der Richtlinie auf Grund der bestehenden Umgebungsnutzungen zu drosseln.

Die schalltechnischen Untersuchungen waren deshalb auf den nahegelegenen Musikpavillon zu konzentrieren, weil hier praktisch an jedem Wochenende in der Saison Veranstaltungen stattfinden.

Bei der Eingrenzung der Richtwerte wird versucht, das festgesetzte Sondergebiet auf einen Gebietscharakter gemäß Baunutzungsverordnung zu übertragen. Hierbei ist festzustellen, dass die Nutzung des Hundertwasser Hauses zwar durch das Wohnen bestimmt ist, aber nicht durch das dauerhafte Wohnen. Dem folgend ist also eher eine Art Pensions- oder Hotelnutzung zu unterstellen, woraus eine eher geringere Schutzbedürftigkeit ähnlich einem Mischgebiet abgeleitet wird.

Letztlich ist aber auch festzustellen, dass es sich bei dem Standort des Sondergebietes um eine Lage in einem Freizeitpark mit einer entsprechenden Geräuschkulisse handelt. Insofern ergeben sich teilweise höhere Immissionen als in einem ruhigen Wohnumfeld. Der Baukörper ist durch seine besondere eigenabschirmende Bauweise und die Grundrissgestaltung optimal auf die Geräuschkulisse im Grugapark abgestimmt- insbesondere soweit es die Emissionen aus Richtung des östlich gelegenen Musikpavillons betrifft:

Die einzelnen Appartements im Hundertwasser Haus gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof. Hier liegen auch die Balkone und Terrassen. Fensteröffnungen der Appartements sind ebenfalls ausschließlich zum Innenhof orientiert. Ausnahme bilden lediglich 2 „Eck-Appartements“ in der Ebene 1 und 2 des Gebäudes, die auch Fensteröffnungen zur Ost- und Südfassade aufweisen

sowie ein Schlafraum der Betreuerwohnung in der Ebene 3, der ausschließlich über ein Fenster an der Ostfassade belüftet wird.

Durch die 3-Geschossigkeit dieses Ostflügels des Gebäudes kann der Innenhof sowie die gegenüberliegenden Appartements weitgehend abgeschirmt werden.

Die Eigenabschirmung konnte im weiteren bestätigt werden.

Es liegen keine Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umfeld durch Luftschadstoffe oder Geruch vor.

7. Bodenverunreinigungen

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst.

Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

8. Bergbau

Bergbauliche Auswirkungen im Bereich des Grugaparkes sind nicht zu erwarten.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Familienwohnheim“ (§ 11 BauNVO)

Entsprechend der konkreten Absicht zur Realisierung eines „Ronald McDonald - Familienhauses“ wird die eigentliche Fläche des Bauvorhabens mit seinen Abstandsflächen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Familienwohnheim“ festgesetzt. Südlich angrenzende Flächen, soweit sie im Einflussbereich des Vorhabens liegen (Umbau vorhandener Wege im Park, Fußwegeerschließung des Gebäudes) werden in die Sondergebietsfläche einbezogen.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung zum nicht-dauerhaften Aufenthalt von Angehörigen kranker Kinder im benachbarten Uniklinikum. Des weiteren sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Wohnheimnutzung stehen, im Sondergebiet zulässig. Hierzu gehören z. B. eine Wohnung für Betreuungspersonal, Beratungsstelle der sozialen Dienste etc.. Die Nutzungspalette wird zusätzlich zur Regelung im Bebauungsplan im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages festgeschrieben.

Mit der vorgesehenen feststehenden Nutzung entspricht das Gebiet keinem der in §§ 2 -9 BauNVO genannten Baugebiete, so dass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich ist.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO „Stellplätze für das Familienwohnheim“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes „Stellplätze für das Familienwohnheim“ sind die Stellplätze für die Nutzer des Familienhauses untergebracht. Die Fläche schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Es sollen 16 Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen untergebracht werden.

Gleichzeitig dient die Stellplatzanlage als Personeneingang für das im Park liegende Familienhaus.



Mit der vorgesehenen feststehenden Nutzung entspricht das Gebiet keinem der in §§ 2 -9 BauNVO genannten Baugebiete, so dass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich ist. Zudem ist der funktionale Bezug zum Sondergebiet „Familienwohnheim“ gegeben.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (§§ 19,20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Familienwohnheim“ durch eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 sowie einer IV-geschossigen Bauweise bestimmt. Dichte und Nutzungsgrad liegen somit innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte. Die Festlegung der gegenüber der Höchstgrenze gemäß BauNVO reduzierten GRZ/GFZ und dem damit verbundenen reduzierten Versiegelungsgrad resultiert aus der Abgrenzung des Baugrundstückes und der Architektur des geplanten Gebäudes, das eine Bebauung im Inneren des Ovals abschließt und hier Freiflächennutzungen anbietet.

Die Festsetzung von 4 Vollgeschossen ermöglicht die Realisierung der vorgesehenen Architektur. Durch die Staffelung der einzelnen Geschossebenen (4 Ebenen zzgl. 2 Turmebenen) und die Hanglage vor der hohen Baumkulisse fügt sich der Baukörper in die Parklandschaft ein, ohne dass es zu einer fremdartigen, unerwünschten Überhöhung der Parklandschaft kommt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung von 105,00 m über NN deckt sich mit den o. a. 4 Geschossebenen und ermöglicht eine Überbauung des Grundstückes von max. ca. 16,50 m - bezogen auf den westlich angrenzenden Erschließungsweg.

Zur Sicherung der Turmbebauung mit 2 Geschossebenen lässt der Bebauungsplan für eine Grundfläche von max. 25 m² eine Bauhöhe bis ca. 29,50 m (118,00 m über NN) zu.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet „Familienwohnheim“ werden durch eng gefasste Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den architektonischen Zielvorgaben sichergestellt werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den architektonischen Zielvorgaben Überdachungen in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig. Im Westen des Grundstückes sind großflächige Überdachungen im Eingangsbereich vorgesehen, die mit der Ausweisung gesichert werden; im Osten wird ein Fluchtweg über eine Brückenrampe gesichert.

Weitere Überdachungen sind innerhalb beider Sondergebiete nicht vorgesehen und somit ausgeschlossen.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb des Sondergebietes „Familienwohnheim“ nur im westlichen Eingangsbereich vorgesehen. Entsprechend der räumlichen Ausweisung können hier, wie im architektonischen Konzept vorgesehen, 3 Stellplätze zum Ein- und Ausladen sowie für Behinderte angelegt werden. Die Anlage weiterer Stellplätze oder Garagen, auch z. B. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist wegen einer daraus resultierenden möglichen Erhöhung der Pkw-Frequenz im Park nicht erwünscht und somit ausgeschlossen.

Übrige erforderliche Stellplätze liegen am Ausgang Virchowstraße im Sondergebiet „Stellplätze für das Familienwohnheim“. Hier können 16 Stellplätze untergebracht werden. Wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien werden aus ökologischen Gründen textlich festgesetzt.

1.5 Verkehr und technische Infrastruktur

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

Der Bebauungsplan setzt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für verschiedene Begünstigte fest:

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Familienhauses im Grugapark für deren Nutzer wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht

festgesetzt [I]. Die Fläche ist so bemessen, dass eine Fahr- und Fußwegeverbindung zwischen den Sondergebieten sichergestellt ist, und ein erforderliches Rangieren für Anlieferverkehre innerhalb des Parkbereiches möglich ist.

Zur Anbindung des Fluchtweges über die öffentliche Grünfläche im Osten des Sondergebietes wird ein Gehrecht festgesetzt [II].

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich eine Straße für die Anlieferung sowie Stellplätze für Orangerie und Grugaparkverwaltung. Hier wird ein Fahrrecht zu Gunsten Grün und Gruga Essen festgesetzt [III].

Im südlichen Bereich des Sondergebietes „Familienwohnheim“ sind neu anzulegende Fußwege vorgesehen, die zum einen der Erschließung des Familienhauses dienen, zum anderen aber auch von den Parkbesuchern als Wegeverbindung genutzt werden sollen, insbesondere, da sich hier der Zugang zur Brückenrampe und der Anschluss an das Hauptwegenetz befindet. Insofern wird ein Wegerecht für die Allgemeinheit festgesetzt [IV].

Aufgrund des vorhandenen Mischwasserkanals DN 700, der den Bereich des Parkplatzes für das Familienwohnheim quert und der dazu parallel verlaufenden Trasse des Borbecker Mühlenbaches wird im Bereich des Sondergebietes „Stellplätze für das Familienwohnheim“ zur Sicherung der dort verlaufenden und ggf. neu zu erstellenden Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt [V].

Für Leitungen, die innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen bzw. verlegt werden sollen, wie zum Beispiel die zu verlegende Wasserhauptversorgungsleitung HW 1000 ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.

1.5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die vorhandene Trasse der o.a. Mischwasserleitung DN 700 der Stadtwerke Essen wird mit einem Schutzstreifen von jeweils 3 m beiderseits der Leitungstrasse im Bebauungsplan gesichert.

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Anlagen und Bau-

werken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern auszuschließen sind.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Eingriff und Ausgleich

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 1a Baugesetzbuch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt. Der LFB wurde erstellt vom Büro planB, Jürgensmann, Landers, Landschaftsarchitekten BDLA, Duisburg.

Entsprechend § 1a (3) BauGB wird im LFB eine ökologische Wertung vom Ausgangszustand und vom Planungszustand vorgenommen. Diese Ergebnisse werden gegenübergestellt.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage des sog. Essener Modells (GOLLES 2001) der landschaftsrechtlichen Ausgleichsberechnung.

Es ist Ziel, die mit dem Planungsvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Entwurf eingeflossen und werden im weiteren beschrieben:

So sind als Minderungsmaßnahmen versickerungsfähige Materialien für die Stellplatzanlage, eine intensive Begrünung für Dachflächen und Überdachungen sowie innerhalb des Verfahrensbereiches die Anpflanzung von mind. 9 Bäumen festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der städtischen Ausgleichsfläche Stenkamps Busch in Bedingrade umgesetzt. Hier werden Entsiegelungen und die Entfernung einer Verrohrung eines Bachlaufes sowie umfangreiche Anpflanzungen und die Anlage einer Obstwiese vorgenommen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für Herbst 2003 vorgesehen. Darüber hinaus werden 6 Straßenbäume im angrenzenden Stadtteil Holsterhausen angepflanzt.

Zusätzlich wurde die Möglichkeit geprüft, ob 2 Teilflächen des neu zu gestaltenden Bahndammes im Bereich der Gruga zu bepflanzen sind und als Ausgleichsfläche für das Vorhaben dienen können. Dies ist jedoch nicht möglich, da die Fläche des Bahndammes derzeit vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erworben wird. Die Förderrichtlinien verbieten eine Fremdnutzung, d. h. auch die Anrechenbarkeit der Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsfläche.

Im Stadtteil Rüttenscheid stehen andere zusammenhängende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Die Umsetzung anderer punktueller Einzelmaßnahmen ist ökologisch nicht sinnvoll.

1.6.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die nicht zu den Sondergebieten gehören und in der Parknutzung verbleiben sollen, werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

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

Entsprechend den Vorschlägen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Ausgleich im Geltungsbereich trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen:

Im Sinne der Eingriffsminderung sind entsprechend dem freiraumplanerischen Konzept des Familienhauses Anpflanzungen von mind. 9 Einzelbäumen im Umfeld des Baukörpers vorzunehmen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Sondergebiet „Familienwohnheim“ auf den Dachflächen des Gebäudes und den Überdachungen die Anlage und die Unterhaltung einer geplanten intensiven Dachbegrünung fest.

1.7 Immissionsschutz

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

Zur Überprüfung der Lärmemissionen, die durch diverse Veranstaltungen im Grugapark hervorgerufen werden und sich möglicherweise negativ auf die Nutzung des Famili-

enwohnheims auswirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden 3 repräsentative Musikveranstaltungen im Musikpavillon gemessen. In diesem Zusammenhang fiel auch auf, dass auch durch die Grugabahn erhebliche Lärmemissionen hervorgerufen werden, die dementsprechend ebenfalls untersucht wurden.

Das Gutachten kommt auf der Bewertungsgrundlage der Freizeitlärmrichtlinie des Landes NW zu folgendem Ergebnis:

Durch die regelmäßigen nachmittäglichen Veranstaltungen im Musikpavillon an Sonn- und Feiertagen ist nicht mit einer Überschreitung des Richtwertes in Mischgebieten (MI) zu rechnen. Die Messergebnisse bewegen sich mit 50 - 55 dB(A) im zulässigen Bereich der MI-Richtwerte. Darüber hinaus werden die Geräuschemissionen durch die Eigenabschirmung des geplanten Hundertwasser Hauses im Innenhof an den Fenstern der Appartements weiter verringert.

Durch das regelmäßige Vorbeifahren der Grugabahn (4 - 5 x je Stunde) an der Ostfassade des Gebäudes werden die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete mit ca. 85 dB(A) erheblich überschritten, Verantwortlich sind insbesondere die lästigen Quietschgeräusche beim Befahren der Kurve nordwestlich des Gebäudes. Hier sind technische Minderungsmaßnahmen dringend angezeigt.

Die einzelnen Appartements im Hundertwasser-Haus gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof. Hier liegen auch die Balkone und Terrassen. Fensteröffnungen der Appartements sind ebenfalls ausschließlich zum Innenhof orientiert. Diese lassen sich öffnen, ohne dass eine übermäßige Belästigung durch Lärm stattfindet. Ausnahme bilden lediglich 2 „Eck-Appartements“ in der Ebene 1 und 2 des Gebäudes, die auch Fensteröffnungen zur Ost- und Südfassade aufweisen sowie ein Schlafräum der Betreuerwohnung in der Ebene 3, der ausschließlich über ein Fenster an der Ostfassade belüftet wird. Hier sind Überschreitungen des Grenzwertes um bis zu 13 dB(A) errechnet worden. Der Bebauungsplan setzt deshalb für diesen Gebäudeabschnitt den Lärmpegelbereich IV sowie fensterunabhängige, motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen fest.

Durch die 3-Geschossigkeit dieses Ostflügels des Gebäudes können der Innenhof sowie die gegenüberliegenden Apartments weitgehend abgeschirmt werden.

Die Eigenabschirmung konnte durch das in Auftrag gegebene Lärmgutachten bestätigt werden. Die im Gutachten festgestellten Erfordernisse zum Lärmschutz und deren Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan orientieren sich an den gesetzlichen Vorgaben.

Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan:

Bezüglich der üblichen Veranstaltungen während der Tagzeiten sind keine besonderen Maßnahmen festzusetzen.

Für Aufenthaltsraumfenster auf der Ostfassade erfolgen insbesondere bezüglich der Bahngeräusche Festsetzungen gem. Lärmpegelbereich IV (Fenster mit einem Schalldämmmaß von max. 40 dB und eine schallgedämmte, motorisch betriebene Lüftungseinrichtung für den Schlafraum der Betreuerwohnung).

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

2. Hinweise

2.1 Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen, Nr. 28, S. 227)

2.2 Gutachten

Folgende Gutachten liegendem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro planB Alternativen, Jürgensmann - Landers, Duisburg 2003)
- Schallgutachten (Büro Driesen, Krefeld 2003)

2.3 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. (Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW).

2.4 Niederschlagswasserbehandlung

Entsprechend § 51a Landeswassergesetz (LWG) soll das im Sondergebiet „Familienwohnheim“ anfallende Niederschlagswasser in den westlich verlaufenden Reinwasserlauf Borbecker Mühlenbach und damit in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet werden.

2.5 Kampfmittel

Aufgrund der Luftbildauswertung durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf sind aus Sicherheitsgründen folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm

Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt der Stadt Essen- zu benachrichtigen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	6.7 m ² 50
Sondergebiet ‚Familien- wohnheim‘	2.2 m ² 85
Sondergebiet ‚Stell- plätze‘	435 m ²
überbaubare Grund- stücksfläche im SO ‚Fa- milienwohnheim‘	1.0 m ² 40
öffentliche Grünfläche	4.0 m ² 30

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan „Hundertwasser Haus im Grugapark“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Familienhauses der McDonald's Kinderhilfe gGmbH geschaffen.

Die als Sondergebiete festgesetzten Flächen für das Baugrundstück und die Stellplatzanlage werden aus dem Sondervermögen der GRUGA ausgenommen. Die gemeinnützige Gesellschaft erhält zur Nutzung der Sondergebiete ein Erbbaurecht.

Vorgesehen ist die Errichtung eines als Wohnheim genutzten Gebäudes, in dem 18 Apartments sowie dieser Nutzung dienende Verwaltungseinrichtungen und Gemeinschaftsräume untergebracht sind.

Das Gebäude wird über eine Zufahrt und Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen im Grugapark von der Virchowstraße aus erschlossen. Die Fahrbeziehungen zum Gebäude werden über ein Fahrrecht sichergestellt.

2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Ursprünglich war die Fläche bereits mit dem sogenannten Hirschgarten-Restaurant bis in die 70er Jahre nahezu vollständig bebaut. Diese Einrichtung gehörte zum Konzept des Grugaparkes. Das Baufeld ist in den gewachsenen Bestand der Parklandschaft eingebettet.

Das Baufeld wird im Osten flankiert von einem zusammenhängenden Bestand aus Großbäumen (vorwiegend Buche und Eiche). Das Baufeld selber ist heute eine offene, veräasste Wiesenfläche (ehemaliges Hirschgartenrestaurant) mit vornehmlich sukzessiv entwickelter Vegetation, einzelnen, vor ca. 3-5 Jahren gepflanzten heimischen Gehölzen sowie Totholz- und Ziegelhaufen. Die registrierte Staunässe lässt unter Umständen auf Restfundamente im Untergrund schließen - Restaufbauten sind aber nicht erkennbar.

Westlich und südlich anschließend folgt eine terrasierte Gartenanlage mit Ziergehölzen und Bodendeckern.

Der Verbindungsweg zwischen dem geplanten Gebäude und der Unterführung der Bahn ist bereits heute Bestandteil des Gruga-Rundwegenetzes. Er wird im Norden von einer Ziergehölzpflanzung mit einzelnen Großbäumen begleitet, nach Süden geht eine Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern in einen vernässten Bereich (ehemaliger Borbecker Mühlenbach) über. Im Osten am Parkausgang findet sich ein dichter Koniferenbestand mit exotischen Arten.

Im Norden schließt an das Plangebiet die mit Bäumen bestandene Wallaufschüttung einer ehemaligen Güterbahntrasse an, die heute zu einer Radwegeverbindung umgebaut wird.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Die Fläche ist Teil einer weitläufigen Parklandschaft. Wohnstätten sind nicht betroffen.

Grünflächen mit Erholungsfunktion für den Menschen werden in einer Größenordnung von ca. 2.500 m² bebaut und der Öffentlichkeit entzogen.

Gleichermaßen ergibt sich für die Nutzer des Parkes eine punktuelle Attraktivitätssteigerung durch die besondere Architektur.

3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Im Rahmen der Veranstaltungen im Grugapark treten Lärmemissionen auf. Die Überschreitung der Grenzwerte macht eine entsprechende textliche Festsetzung erforderlich.

Darüber hinaus sind keine schädlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bekannt. Ebenso sind keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet war Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 18.4 „Sommerburg-Gruga“ (Landschaftsschutzverordnung vom 08.08.1974). Zur Entwicklung des Grundstücks war daher eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

Dies ist in einem eigenständigen Verfahren durch die Höhere Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt.

Durch die Entwicklung des Plangebietes werden ca. 0,7 ha des insgesamt ca. 70 ha großen Schutzgebietes in Anspruch genommen.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete bzw. -objekte betroffen.

3.2.2 Wertbestimmende Biotope und Landschaftsstrukturen der Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist dem Biotoptyp „Stadtpark mit altem Baumbestand“ zuzuordnen. Das Planungsvorhaben führt zu einer bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme von etwa 4.000m² dieses Biotoptyps - eingeschlossen die Wege- und Platzflächen des Parks und seiner Zufahrten. Im Gebäudeumfeld werden zwar Vegetationsflächen durch gärtnerische Gestaltung im Rahmen der Baumaßnahme wieder hergestellt; dennoch verändert sich der Charakter des Untersuchungsraumes insgesamt wegen der intensiveren Nutzung zu dem Biotoptyp des „struktureichen Ziergarten“.

3.2.3 Wertbestimmende Funktionen der Schutzgebiete und -objekte

Neben dem Verlust an Biotopflächen durch Bodenversiegelung (450 m² zusätzliche Versiegelung und 1.040 m² Bebauung mit intensiver Dachbegrünung) ist insbesondere die Erholungsfunktion von Bedeutung. Beide Funktionen werden erheblich beeinträchtigt, wengleich durch die besondere Architektur wiederum ein Anziehungspunkt entsteht.

3.3 Schutzgut Boden

Die zu überbauende Fläche wird von der digitalen Bodenbelastungskarte nicht als Areal mit naturnahen Bodenverhältnissen ausgewiesen.

Durch die Veränderung der natürlichen Funktionen, Neuversiegelung und Aushubmaterial der alten Fundamente ergeben sich nur unerhebliche Beeinträchtigungen.

3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Baumaßnahme sind nur unerhebliche Beeinträchtigungen bezüglich der Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der vorhandenen Fundamente des ehemaligen Hirschgartenrestaurants im Erdreich zu erwarten.

Ursprünglich war vorgesehen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über einen kleinen Teich am Hundertwasser-Haus in den westlich angrenzenden verinästeten Bereich einzuleiten, um dort versickert und/oder dem südlich anschließenden Teich des Grugaparks zugeführt zu werden.

Dies ist nach eingehender Prüfung nunmehr nicht möglich, da wegen der topografischen Verhältnisse eine Einleitung über vorhandene Regenwasserkanäle in o.g. Feuchtbereich nur mit hohem technischen und damit finanziellen Aufwand möglich wäre. Darüber hinaus lassen die im Feuchtbereich anstehenden bindigen Böden lediglich eine sehr begrenzte Versickerung zu.

Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandenen Regenwasserkanäle dem in unmittelbarer Nähe verlaufenden, in diesem Bereich noch verrohrten Reinwasserlauf Borbecker Mühlenbach zugeführt. Der Borbecker Mühlenbach ist einige Kilometer stromabwärts bereits renaturiert.

Damit werden die Anforderungen des § 51a LWG erfüllt, so dass sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben. Auch die Bilanzierung bzgl. der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist von dieser Änderung nicht betroffen.

Eine erneute öffentliche Auslegung auf Grund dieser Änderung im Umweltbericht ist gem. §3 Abs. 3 Satz 1 BauGB

nicht erforderlich, da weder zusätzliche noch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Auch eine Erheblichkeit ist nicht festzustellen, da durch die anderweitig getroffene Regelung die Anforderungen des §51 a LWG nach wie vor erfüllt werden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung kann daher abgesehen werden.

3.5 Schutzgut Luft

Aktuelle Daten aus staatlichen Immissionsmessungen zur Beschreibung und zur Beurteilung der Situation im Plangebiet sind nicht verfügbar. Aufgrund der Nichteinbeziehung auch dieses Bereiches von Essen in das 1993 neu festgelegte Messgebiet kann jedoch gefolgert werden, dass auch hier nicht mit erhöhten Belastungen durch Staubbiederschlag sowie dessen metallische Inhaltsstoffe zu rechnen ist.

Energiekonzept Essen (ENK)

Der Wärmeatlas des ENK -Stadt Essen, 1993 weist für diesen Stadtteilbereich eine Versorgung mit Energie zur Deckung des Raumwärmebedarfes aus, die zu 78,9 % leitungsgebunden und zu 21,1 % nicht leitungsgebunden ist.

Ein Vergleich aller Rütterscheider Stadtteilbereiche untereinander hinsichtlich der aus der Raumwärmeversorgung resultierenden Luftverunreinigungen ergibt, dass hier im Stadtteilbereich 9 die wenigsten Emissionen an Staub, Schwefeloxid, Stickoxiden sowie an Kohlenmonoxid und -dioxid anfallen. Zurückzuführen ist diese günstige Emissionsbilanz auf den im Vergleich zu den anderen Stadtteilbereichen niedrigen Gesamtenergieverbrauch sowie den Einsatz nur noch geringer Mengen an Öl/Kohle zu Heizzwecken.

Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation kann sich aus den Bereichen Hausbrand/Gebäudebeheizung und Verkehrliche Emissionen ergeben.

Die aus der Beheizung des geplanten Wohnheimes resultierende Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist aufgrund der Anzahl von nur 18 Appartements nebst diverser Gemeinschaftsräume und der Energieeinsparverordnung, nach der Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren sind, zu vernachlässigen. Eine Verschlechterung der günstigen Emissionsbilanz ist mit der Realisierung des Vorhabens somit nicht zu erwarten.

Auch die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehende geringe Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Abgase dürfte lediglich zu einer geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen. Dies auch vor dem Hintergrund fortschreitender Reduzierung der Abgasemissionen.

Nennenswerte/erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind mit der Realisierung des Vorhabens somit nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Parkklima“ ausgewiesen. Charakteristisch für diesen Strukturtyp sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung durch geringe thermische und bioklimatische Belastungen. Darüber hinaus erfüllen Parkklimatope eine Luftreinigungsfunktion. Die lockere Gehölzstruktur ‚durchkämmt‘ den Wind und wirkt so als Filter gegenüber Luftschadstoffen.

Der Planbereich ist Bestandteil der Klimaschutzzone A. Das bedeutet, dass es sich hier um eine lokale klimarelevante innerstädtische Grün/Parkfläche handelt, der aufgrund ihrer Oasenwirkung zudem ein besonderer Stellenwert als wohnnahes Erholungsgebiet beizumessen ist.

Westlich des Verfahrensgebietes grenzt ein Feuchtgebiet mit hoher Kaltluftproduktion an, so dass auch für den Planbereich mit stärkerer nächtlicher Abkühlung zu rechnen ist.

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen Freiflächen und damit auch Verdunstungsfläche verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Bebauung im Kontext mit dem Erhalt des das Grundstück umgebenden Baumbestandes, der Begrünung aller Dachoberflächen, sowie der Anpflanzung von Einzelbäumen im Umfeld des Baukörpers und im Bereich der vorgesehenen Stellplätze wird sich die günstige mikroklimatische Ausprägung nicht merklich modifizieren. Es ist davon auszugehen, dass die charakteristischen Merkmale eines Parkklimatops auch weiterhin dominieren. Somit können auch Beeinträchtigungen

der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Wirkung des günstigen Parkklimas über die Fläche des Grugaparks hinaus ohnehin als nur schwach einzustufen ist.

Es ergeben sich demnach keine Aspekte, die gegen den aufzustellenden Bebauungsplan sprechen.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Veränderung des Stadt- bzw. Ortsbildes aufgrund der Neubebauung im Park. Die Beeinträchtigungen können durch die besondere Architektur bzw. deren gestalterischen und ökologischen Anspruch gemindert werden

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die typischen Wechselwirkungen hinaus (z. B. Versiegelung - Grundwasserneubildung) sind keine weiteren wesentlichen Merkmale darzustellen.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Aufgrund des besonderen Vorhabens kommen andere, im Rahmen der Standortsuche geprüfte Lösungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Bei der Auswahl des Standortes am Rande des Grugaparkes wurde dieser - auch wegen der baulichen Vornutzung - als besonders geeignet angesehen.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

keine

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Errichtung eines gemeinnützigen Familien-Appartementhauses durch die Ronald-McDonald-Kinderhilfe zur zeitweisen Unterbringung von Angehörigen schwer kranker Kinder am nördlichen Rand des GRUGA-Parks.

Entlassung a.d. Landschaftsschutz-Verordnung, FNP-Änderung und Waldersatz erforderlich.

Fläche war ehemals bebaut, Erschließung sowie Ver- und Entsorgung grundsätzlich vorhanden.

Direkte Erschließung von der Virchowstraße unter der ehem. Güterbahnlinie.

Ca. 2700 qm Grundstücksfläche, davon ca. 1040 qm bebaut, II-IV Geschosse, 18 App., insgesamt 19 Stellplätze.

Beschreibung der Umwelt:

Ursprünglich war die Fläche bereits mit dem sogenannten Hirschgarten-Restaurant bis in die 70er Jahre nahezu vollständig bebaut. Diese Einrichtung gehörte zum Konzept des Grugaparkes. Das Baufeld ist in den gewachsenen Bestand der Parklandschaft eingebettet.

Das Baufeld wird im Osten flankiert von einem zusammenhängenden Bestand aus Großbäumen (vorwiegend Buche und Eiche). Das Baufeld selber ist heute eine offene, vernässte Wiesenfläche (ehemaliges Hirschgartenrestaurant) mit vornehmlich sukzessiv entwickelter Vegetation, einzelnen, vor ca. 3-5 Jahren gepflanzten heimischen Gehölzen sowie Totholz- und Ziegelhaufen. Die registrierte Staunässe lässt unter Umständen auf Restfundamente im Untergrund schließen - Restaufbauten sind aber nicht erkennbar.

Westlich und südlich anschließend folgt eine terrassierte Gartenanlage mit Ziergehölzen und Bodendeckern.

Der Verbindungsweg zwischen dem geplanten Gebäude und der Unterführung der Bahn ist bereits heute Bestandteil des Gruga-Rundwegenetzes. Er wird im Norden von einer Ziergehölzpflanzung mit einzelnen Großbäumen begleitet, nach Süden geht eine Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern in einen vernässten Bereich (ehemaliger Borbecker Mühlenbach) über. Im Osten am Parkausgang findet sich ein dichter Koniferenbestand mit exotischen Arten.

Im Norden schließt an das Plangebiet die mit Bäumen bestandene Wallaufschüttung einer ehemaligen Güterbahntrasse an, die heute zu einer Radwegeverbindung umgebaut wird.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1.	ca. 2.700 m ² Parkfläche werden der Öffentlichkeit durch Überplanung entzogen. Ausgleich: punktuelle Attraktivitätssteigerung durch die besondere Architektur
2. Schutzgut Schu	Eingriffe in Landschaftsschutzgebiete. Inanspruchnahme vornehmlich sukzessiv entwickelter Vegetation und Versiegelung von Freiflächen. Ausgleich gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag
3. Schutzgut Boden	nur unerhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenveränderungen
4. Schutzgut Wasser	keine Beeinträchtigungen, nur unerhebliche Auswirkungen auf Grundwasserneubildung, Ausgleich: tlw. Versickerung vor Ort, tlw. Einleitung in ortsnahes Gewässer
5. Schutzgut Luft	nur unerhebliche Beeinträchtigungen

<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>nur unerhebliche Beeinträchtigungen des Parkklimas aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens</p> <p>Minderung, Ausgleich: überwiegender Erhalt des umgebenden Baumbestandes, Dachbegrünung</p>
<p>7.</p>	<p>Keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch Veränderung des Ortsbildes, gewisse Aufwertung durch besondere Architektur.</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Über typische Wechselwirkungen hinaus (z. B. Versiegelung – Grundwasserneubildung oder Biotop-Verlust sind keine weiteren wesentlichen Merkmale darzustellen.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Aufgrund des besonderen Vorhabens kommen andere, im Rahmen der Standortsuche geprüfte Lösungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Bei der Auswahl des Standortes am Rande des Grugaparkes wurde dieser – auch wegen der baulichen Vornutzung – als besonders geeignet angesehen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

keine

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung beider Sondergebiete durchgeführt.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Abs. 1 und 5 LPlG NW wurde von der Aufsichtsbehörde Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan aus dem dann wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

IX. Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

.12.2003

Geschäftsbereich für
nung
Planen und Bauen

Amt für Stadtpla-
und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand

Amtsleiter