

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 12/04
„Langenberger Straße -
Alten- / Behindertenpflegeheim“

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil: Überraehr-Holthausen

Begründung

Fassung vom 06.02.2006

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141) in der
bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauord-



I.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung, Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele	7
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.	Allgemeine Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
III.	Planungsrechtliche Situation	9
1.	Gebietsentwicklungsplan - GEP	9
2.	Flächennutzungsplan - FNP	9
3.	Landschaftsplan und Landschaftsschutzverordnung	9
4.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 5/77 Langenberger Straße / Rüpingsweg	9
IV.	Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen	10
1.	Städtebauliche und freiräumliche Prägung des Plangebietes	10
2.	Immissionsschutz	11
3.	Altlasten	12
4.	Bergbau	13
V.	Infrastrukturelle Situation	14
1.	Individualverkehr	14
2.	ÖPNV	14

3.	Fuß- und Radwege	14
4.	Technische Infrastruktur	14
5.	Versorgung und Soziale Infrastruktur	15
6.	Entwässerung	15
VI.	Städtebauliches Planungskonzept	16
VII.	Planinhalte	18
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	25
3.	Kennzeichnungen	26
4.	Hinweise	27
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	31
IX.	Umweltbericht	32
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	32
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	32
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	33
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	40
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	40
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	40

X.	Bodenordnung	43
XI.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	43
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	43
XIII.	Kosten und Finanzierung	43

I. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/04 „Langenberger Straße - Alten-/ Behindertenpflegeheim“ liegt im Stadtbezirk VIII im Stadtteil Überrauch-Holthausen. Es befindet sich südlich der Zeche Heinrich zwischen der Langenberger Straße im Osten und der S-Bahn-Linie Haltern-Essen-Wuppertal bzw. der Ruhr im Westen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 653 und 573 der Gemarkung Holthausen, Flur 11, mit einer Fläche von ca. 0,5 ha. Er ist folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die S-Bahn-Strecke,
- im Norden durch das Gelände der Deutschen Steinkohle AG (Wasserhaltung Zeche Heinrich),
- im Osten durch die Zufahrt zum P+R-Platz bzw. die Langenberger Straße und
- im Süden eine parallele Linie zum Grundstück der DSK in einem Abstand von ca. 45 Metern südlich der Zufahrt zum P+R-Parkplatz.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches ist aus nachstehendem Lageplan und der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

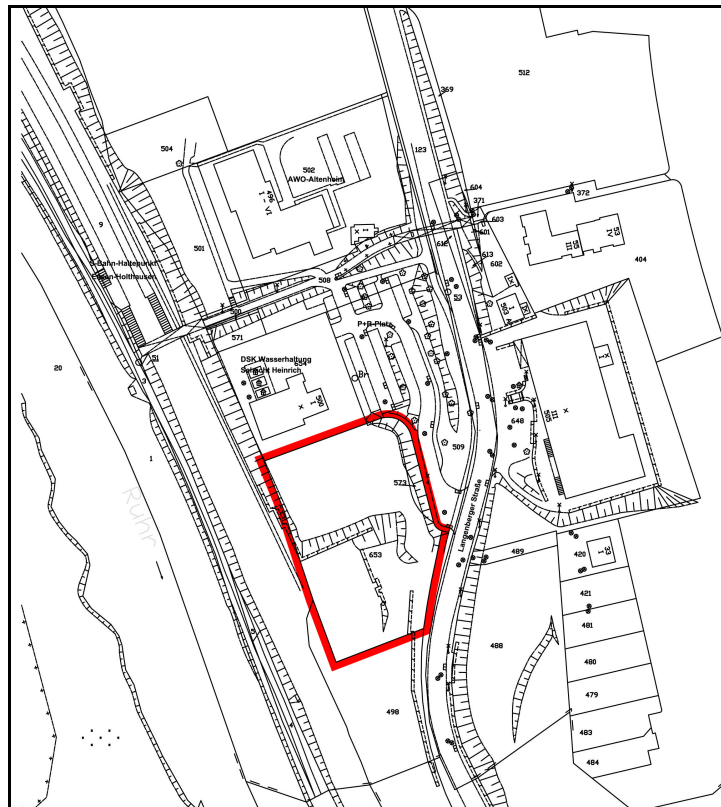


Abb.: Lage und Abgrenzung des Planbereiches

II. Anlass der Planung, Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die demographische Entwicklung in Deutschland und in Essen impliziert einen veränderten Altersaufbau der Bevölkerung. Bedingt durch steigende Lebenserwartung und abnehmende Geburten steigt der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Mit dieser Änderung des Altersaufbaus wandeln sich die Ansprüche und der Bedarf an Wohnformen und Pflegeeinrichtungen. Diesem veränderten Bedarf wird bereits durch entsprechende Einrichtungen (Senioren-Wohnstätten, Altenpflegeheimen etc) in Essen zunehmend Rechnung getragen.

Für ältere und auch behinderte Mitmenschen stehen derzeit jedoch nur sehr wenige geeignete und auf diese Bedarfsgruppe abgestimmte Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Daher soll im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Pflegeheimes zur Betreuung von älteren pflegebedürftigen behinderten Menschen gelegt werden. Träger der Einrichtung ist das Diakoniewerk Essen, welches zu diesem Zweck das Grundstück bereits erworben hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Langenberger Straße - Alten-/ Behindertenpflegeheim“ ist mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 03.06.2004 in das Arbeits-/Wohnungsbauprogramm aufgenommen worden.

Die Planaufstellung leitet sich aus den gesamtstädtischen Planungszielen ab, auch dem Wohnbedarf älterer, behinderter Mitbürger im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Die Stadt Essen kommt damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nach.

Von Seiten des Vorhabenträgers, des Diakoniewerkes Essen, ist ein entsprechender Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt worden. Weiterhin wurde zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5/77 Langenberger Straße / Rüpingsweg.

Das bisherige planungsrechtliche Angebot dieses Bebauungsplanes zur Errichtung einer Sporthalle ist bislang nicht umgesetzt worden. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Essen und der Bedarfssituation für eine solche Anlage ist das Planungsziel nicht mehr weiterzuverfolgen und die Fläche für eine andere Nutzung disponibel.

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Realisierung des geplanten Alten-/ Behindertenpflegeheimes entgegenstehen, wird mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen und der bestehende Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich aufgehoben.

2. Allgemeine Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Neben dem grundsätzlichen Planungsziel der Ausweisung einer Fläche zur Ansiedlung eines Alten-/Behindertenpflegeheimes sind im Einzelnen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- Reaktivierung einer Zechebrache durch die Errichtung eines Alten-/ Behindertenpflegeheimes mit ca. 80 Heimplätzen
- Einfügung des Baukörper in das Umfeld durch angepasste bauliche Höhenentwicklung
- Erschließung des Pflegeheimes über die vorhandene Straße „Langenberger Straße“ und den P+R-Platz.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Gebietsentwicklungsplan - GEP

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ aus; der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben.

2. Flächennutzungsplan - FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für das Plangebiet die Darstellung von „Wohnbauflächen“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Landschaftsplan und Landschaftsschutzverordnung

Im rechtsgültigen Landschaftsplan von 1992 sind für den Verfahrensbereich keine Aussagen enthalten.

4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 5/77 Langenberger Straße / Rüpingsweg

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/77 Langenberger Straße / Rüpingsweg setzt für das vorgesehene Plangebiet „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen (Sporthalle)“ fest. Es ist eine maximal II-geschossige Bauweise mit Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 als zulässig festgesetzt.

Da die angestrebte Nutzung diesen Festsetzungen entgegensteht, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Alten-/ Behindertenpflegeheimes erforderlich.

IV. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen

1. Städtebauliche und freiräumliche Prägung des Plangebietes

Der Verfahrensbereich liegt am südwestlichen Rand des Stadtteiles Überraehr-Holthausen. Er ist nur durch die S-Bahn-Strecke von Essen nach Wuppertal von der Ruhr getrennt. Östlich des Plangebietes verläuft die Langenberger Straße, die als Hauptverkehrsstraße die Verbindung von Steele bzw. Überraehr nach Kupferdreh darstellt. Südlich grenzt eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche an das Plangebiet an; weiter in Richtung Süden folgt das Gewerbegebiet „Langenberger Straße“. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Altenwohnheim der AWO sowie die umgebaute Waschkaue der Zeche Heinrich, in der neben Wohnungen einige Geschäfte vorhanden sind.

Der Planbereich liegt unmittelbar am Ruhrtal. Die westlich verlaufende Ruhr ist lediglich durch einen Fußweg sowie die S-Bahn-Strecke vom Plangebiet getrennt. Das auf der westlichen Ruhrseite angrenzende Naturschutzgebiet „Heisinger Aue“ ist als FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiet gemeldet. Der selten gewordenen Biotoptyp einer Flussaue ist von hoher Bedeutung für Flora und Fauna, insbesondere für die heimische Vogelwelt.

Das Vorhabengrundstück ist Teil der ehemaligen Zechenanlage Heinrich, die zu ihrer Blütezeit eine der größten Bergwerksanlagen im Ruhrgebiet war. Nördlich des Plangebietes zeugt das von der zentralen Wasserhaltung der Deutschen Steinkohle AG (DSK) genutzte Fördergerüst von der bergbaulichen Vergangenheit des Standortes. Die auf dem Planungsgrundstück vorhandenen Anlagen sind nach Stilllegung des Bergwerkes 1968 abgebrochen worden; seitdem hat sich dort ein dichter Gehölzbestand, der als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen ist, entwickelt.

Die ursprüngliche Topographie des Plangebietes bestand in einer von Osten nach Westen und von Norden nach Süden abfallenden Hanglage, die durch die bergbauliche Nutzung zusätzlich überformt wurde. Nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung ist im Zuge der Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt auf dem Vorhabengrundstück verblieben und sorgt so zusammen mit Auffüllungen für ein kleinräumig sehr bewegtes Gelände. Die heutige Topographie bestimmt sich somit zum einen aus künstlich geschaffenen Auffüllungen des ursprünglichen Zechengeländes, zum anderen aus noch auf dem Grundstück befindlichen Resten der baulichen Anlagen (Fundamente). Von Nord nach Süd

und von West nach Ost ergeben sich gravierende Höhenunterschiede von zum Teil mehr als 10 Metern. An der nördlichen Grundstücksgrenze liegt das vorhandene Gelände bei ca. 66,70 Meter über NN in der westlichen Ecke des Grundstückes (Grenze zum DB-Grundstück) und ca. 68,8 Meter über NN in der östlichen Ecke (Grenze zum P+R-Platz). An der südlichen Grundstücksgrenze sind dagegen lediglich Geländehöhen von ca. 58,4 Meter über NN im Westen und 60,3 m über NN im Osten an der Langenberger Straße zu verzeichnen. Den höhenmäßigen Tiefpunkt stellt eine Senke im westlichen Bereich des mittleren Abschnittes dar, in dem die Geländehöhen bis auf ca. 55,7 m über NN abfallen und sich damit auf dem Niveau des angrenzenden Bahnkörpers bewegen.

2. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe des Planbereiches zur Hauptverkehrsstraße „Langenberger Straße“ mit ca. 11.000 Kfz/Tag und der S-Bahn-Strecke ist von erheblichen Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes auszugehen, die gegebenenfalls die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Daher wurde durch das Gutachterbüro Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, eine entsprechende Schalltechnische Beurteilung (Haltern, 28.09.2005) durchgeführt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die genannten Verkehrswege das Plangebiet beeinflussende Schallquellen dar. Die Gewerbebetriebe südlich des Plangebietes im Gewerbegebiet „Langenberger Straße“ müssen schon an der nächstgelegenen Wohnbebauung „An der Zeche Heinrich“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Bei der festgesetzten Alten-/ Pflegeheim- Nutzung handelt es sich daher nicht um eine heranrückende Wohnbebauung, die einen Konflikt mit dem Gewerbegebiet verursachen würde.

Von der nördlich des Plangebietes liegenden Wasserhaltung Zeche Heinrich gehen im Regelbetrieb keine Lärmemissionen aus, da sich die Pumpen unter Tage befinden. Auch die zweite potentielle Lärmquelle, ein Kompressor, befindet sich innerhalb des Betriebsgebäudes, so dass insgesamt nicht von relevanten Lärmimmissionen auszugehen ist. Von der DSK AG als Betreiber der Anlage ist bestätigt worden, dass die anzusetzenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Allerdings kann es im Rahmen so genannter „seltener Ereignisse“ zu nächtlichen Lärmemissionen durch die Geräusche der Schachtsignalanlage kommen. In solchen Fällen ist eine Überschreitung der Schallimmissionswerte laut TA Lärm ausdrücklich erlaubt. Erhebliche Belästigungen oder schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch den Anlagenbetrieb sind somit für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der Gutachten und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Kapitel VII. Unterpunkt 1.7 Immissionsschutz dargelegt.

3. Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 44/1.01, ehem. Zeche Heinrich Bergbau AG, Schachanlage Heinrich, erfasst.

Auf dem Grundstück befand sich früher die Kohlenwäsche mit dem zugehörigen Eindicker der Zeche Heinrich. Teilweise wurden noch vorhandene Fundamentplatten der ehemaligen Gebäude ermittelt.

Bereits im Jahre 2000 gab es Überlegungen, die Fläche für eine Wohnbebauung mit Gartenflächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund sind zwei Altlastenuntersuchungen des Ingenieurbüros Kügler (Gutachten vom 06.12.2000 für den nördlichen und vom 23.01.2001 für den südlichen Teilbereich) durchgeführt worden, die die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbebauung bestätigen.

Im Rahmen dieser Gutachten wurden zunächst für den nördlichen Teilbereich Rammkernbohrungen abgeteuft und Schürfe hergestellt. Einzelne Rammkernbohrungen wurden dabei auch zu Bodenluftmessstellen ausgebaut und beprobt. Die Bodenluftuntersuchungen zeigten, dass weder Methanausgasungen noch nutzungsbedingte Schadstoffe wie BTEX, LHKW und Naphtalin in der Bodenluft gemessen wurden.

Die Untersuchung des Baugrundes mit Rammkernbohrungen und Schürfen zeigte, dass Auffüllungen mit Mächtigkeiten von über 4,7 m vorkommen. Diese Auffüllungen sind aus Sand, Kohle, Bergematerial, Bauschutt, Schlacke und Asche zusammengesetzt.

Die chemische Untersuchung der entnommenen Bodenprobe zeigte, dass die ermittelten Konzentrationen die in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung genannten Prüfwerte für Wohnbebauung in jedem Fall unterschreiten. Das bedeutet, dass hinsichtlich der geplanten Umnutzung aus altlastentechnischer Sicht keine Maßnahmen zu ergreifen sind.

In einer Ergänzung des Gutachtens für den südlichen Teilbereich (Ingenieurbüro Kügler, 23.01.2001) wurden neben Beprobungen der Bodenluft aufgrund der bergbaulichen Vornutzung insbesondere die Parameter Kohlenwasserstoffe (z.B. ölhaltige Schmier- und Betriebsstoffe), EOX (z.B. PCB-haltige Hydrauliköle) sowie PAK (z.B. Teeröle) untersucht. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Grundstück uneingeschränkt für eine Wohnbebauung nutzbar ist.

Die Böden entsprechen zum größten Teil dem Zuordnungswert Z 1.2, in Teilen auch dem Zuordnungswert Z 2, der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“. Das bedeutet, dass die anstehenden Auffüllungen prinzipiell wiederverwertet werden können, zum Teil aber Sicherungsmaßnahmen in Form von Abdeckungen oder Versiegelungen erforderlich sind.

Trotz der bergbaulichen Vornutzung weist das Grundstück insgesamt keine relevante Schadstoffbelastung im Boden auf, die gegen die Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Wohnbebauung sprachen. Somit bestehen aus altlastentechnischer Sicht auch keine Bedenken gegen die Ansiedlung des vorgesehenen Alten-/Behindertenpflegeheimes.

4. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinrich“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinrich“ ist die Heinrich Industrie und Handels AG in Witten.

Unterhalb der Planfläche wurde durch das 1968 stillgelegte Bergwerk „Heinrich“ Steinkohle in tiefen Bereichen gewonnen. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen innerhalb eines Zeitraumes von ca. fünf Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der in tiefen Bereichen geführten Gewinnung auf das o. a. Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

Etwa 10 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die bergbaulich bedingte Tagesöffnung „Bergwerk Heinrich; Schacht 3 (betrieben)“.

Das Plangebiet liegt teilweise über der Betriebsfläche der Wasserhaltung „Heinrich“, die noch unter Bergaufsicht steht, sowie über der Betriebsfläche der ehem. Schachanlage Heinrich (Bergaufsicht beendet). Der betriebene Schacht „Heinrich 3“ wird weiterhin von der Deutsche Steinkohle AG zur Wasserhaltung genutzt.

Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem Bebauungsplanbereich an Leitungstrassen im Verlauf der Langenberger Straße angeschlossen werden sollen, sind der PLEdoc, Essen, detaillierte Bauzeichnungen zur Überprüfung der Berührungspunkte mit der Ferngasleitungstrasse vorzulegen.

5. Versorgung und Soziale Infrastruktur

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Altenwohnheim der AWO. Aufgrund dieser Nutzung haben sich im Nahbereich des Planungsraumes bereits Einzelhandelseinrichtungen niedergelassen, deren Zielgruppe ältere Menschen sind. Weitere Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes sind ebenfalls gegenüber dem Plangebiet in dem dort errichteten Wohn- und Geschäftshaus vorhanden.

6. Entwässerung

Im Verlauf der Langenberger Straße erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Verlauf der Langenberger Straße eingeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten wird entsprechend den Anforderungen des § 51a Abs. 4 LWG in den Regenwasserkanal im Verlauf der Langenberger Straße eingeleitet.

Dieser ist nach Angaben der Stadtwerke Essen AG als Leitungsträger hydraulisch in der Lage, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Der Regenwasserkanal geht in einen südlich des Plangebietes vorhandenen, verrohrten Bachlauf über, der von dort in die Ruhr mündet. Insofern wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer eingeleitet.

Eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der anthropogen überformten Böden bergbaulichen Ursprungs (Altstandort) nicht vorgesehen.

VI. Städtebauliches Planungskonzept

Gegenstand der vorhabenbezogenen Planung ist die Errichtung eines Pflegeheimes für ältere, behinderte Menschen mit ca. 80 Pflegeplätzen. Die Vorhabenplanung ist damit auf eine tragfähige und für diese Art von Einrichtung optimierte Größenordnung ausgerichtet, die durch eine wesentliche Verkleinerung des Raumprogrammes grundsätzlich in Frage gestellt wäre.

Mit der terrassierten Hangsituation längs der Langenberger Straße zur Ruhr bestimmt weiterhin die vorhandene topographische Situation des Vorhabengrundstückes die konkrete bauliche Konzeption für das Pflegeheim und die zugehörigen Außenanlagen mit den Übergängen und Anschlüssen an die umgebende anschließende Geländesituation.

Aufgrund der Höhenlage des Grundstückes mit einem Unterschied von ca. 10 Metern in Nord-Süd-Richtung ist das Pflegeheim in drei zusammenhängende Einzelbaukörper gegliedert, die teilweise unterschiedliche Erdgeschossfußbodenhöhen aufweisen. Der Haupteingangsbereich befindet sich innerhalb des mittleren Baukörpers auf einem geplanten Geländeniveau von 63,00 Metern über NN. Diese Bezugshöhe für den Eingangsbereich stellt für die Geländesituation eine mittlere Höhe dar, bei der sich Aushub und Anschüttungen ausgleichen und sich das Gesamtbauwerk gut in die Geländetopographie einfügt.

Im Eingangsbereich werden neben der Eingangspforte auch eine Cafeteria und ein Kiosk untergebracht. Die weiteren Gebäudetrakte staffeln sich im Anschluss an den zentralen Mitteltrakt entsprechend der Geländesituation ab. Südlich angrenzend befindet sich ein Gebäudetrakt mit den einzelnen Zimmern, der um ein Vollgeschoss (ca. 3 Meter) tiefer als das Eingangsgebäude liegt. Von dort ist ein Austritt zum Garten möglich. Die nördlich angrenzenden Bauteile, in denen ebenfalls Zimmer untergebracht sind, liegen dagegen um ein Vollgeschoss höher als das Eingangsbauteil. Bei dieser baulichen Staffelung ist gewährleistet, dass alle Gebäudetrakte zumindest über eine Geschosebene untereinander niveaugleich verbunden sind.

Jeder Gebäudetrakt erhält drei Vollgeschose; lediglich die verglaste Eingangspforte wird zweigeschossig ausgeführt. Die Gebäude werden größtenteils ein begrüntes Flachdach erhalten. Darüber hinaus werden in Teilen begehbare Dachterrassen entstehen.

Neben der baulichen Abstufung des Pflegeheimes selber werden in den Außenbereichen ebenfalls durch Abstufung des Geländes nutzbare und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche für die Bewohner geschaffen. Die Terrassierungen untereinander

der und im Anschluss an das umgebende Gelände erfolgt im wesentlichen über Stützmauern, da flächenintensive Böschungen und Geländeneigungen auf dem begrenzten Grundstücksareal eine nutzbare Gestaltung der Außenanlagen für die behinderten Bewohner ausschließen würden.

Insgesamt werden drei Geländeebenen modelliert, die im westlichen Plangebietsbereich, der im wesentlichen die Garten- und Aufenthaltsfunktionen wahrnehmen wird, durch Stützmauern voneinander getrennt sind. Das nördliche Plateau mit einer Höhe von ca. 3,5 m über dem Eingangsbereich bleibt der Garten- und Freiraumgestaltung bzw. entlang der Bahn der Grünentwicklung vorbehalten. Auf dem mittleren Plateau in Höhe des Eingangsbereiches von ca. 63,0 m über NN wird eine Terrasse mit Sitzmöglichkeiten untergebracht. Das südliche Plateau, das um ca. 3,5 m gegenüber dem mittleren abfällt, ist ebenfalls einer gärtnerischen Gestaltung vorbehalten.

Auf der östlichen Grundstücksseite wird zwischen dem Gebäude und der Straße der Höhenunterschied durch Böschungen und Stützmauern mit Höhen von bis zu 3 Metern im Bereich der Stellplatzanlage abgefangen. Eine Verbindung zwischen der Eingangsbereichsebene, die auf ca. 63,0 m über NN liegen soll, und dem südlichen Geländeteil, auf dem die Zufahrt zur Anlieferung/Betriebshof erfolgen soll, ist ausschließlich über eine Treppenanlage vorgesehen. Der nordöstliche Planbereich steigt gegenüber der Eingangsebene über eine Rampe auf bis zu 66,5 m über NN an, um für den nördlichen Gebäudeabschnitt eine den Anforderungen der Feuerwehr entsprechende Anfahrmöglichkeit des Gebäudes zu ermöglichen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Im südlichen Bereich entstehen im Bereich des Anliegerhofes 3 Stellmöglichkeiten für Mitarbeiter, die unmittelbar von der Langenberger Straße aus erschlossen werden. Weitere 5 Stellplätze für Besucher werden im nordöstlichen Grundstücksbereich erschlossen und über die Zufahrt zur P+R-Anlage angefahren.

Zur Ausgestaltung eines verträglichen Überganges zum angrenzenden Freiraum sind in den Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen aufgenommen. Danach sind entlang der westlichen Grenze Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen und Stützmauern mit Schling- und Kletterpflanzen zu versehen. Auch für die entstehenden Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist in diesem Zusammenhang eine detaillierte Freiraumplanung vorzulegen. Dies ist im zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag festgeschrieben.

VII. Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12/04 „Langenberger Straße - Alten-/ Behindertenpflegeheim“ besteht aus 3 Plänen: dem Bebauungsplan mit den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (Blatt 1), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und den Ansichten zum Vorhaben (Blatt 3). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar. Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO gebunden, so dass insbesondere die Blätter 2 und 3 ergänzende Darstellungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes enthalten.

Darüber hinaus ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Freiraumplanung zu erarbeiten. Hierzu enthält der Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung einer Fläche für den Bau einer Einrichtung für pflegebedürftige behinderte Menschen und Senioren. Deshalb setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan wie auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Alten-/ Behindertenpflegeheim fest.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen zum einen die Realisierung des geplanten Vorhabens mit dem erforderlichen Raumprogramm auf dem Vorhabengrundstück auch unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Situation. Zum anderen sichern die Festsetzungen die Begrenzung der baulichen Anlagen insbesondere in Bezug auf die bauliche Höhenentwicklung zur verträglichen funktionalen und gestalterischen Einfügung des Vorhabens in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhen der einzelnen Gebäudeteile ist die zulässige maximale Höhe der Dachoberkanten differenziert in Meter über NormalNull (m über NN) festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass sich die bauliche Anlage verträglich in die landschaftliche, topographische und bauliche Umgebung

einfügt und insbesondere gegenüber dem Landschaftsraum des Ruhrtales eine unmaßstäbliche und unverhältnismäßige bauliche Dominanz vermieden wird. Nach den Festsetzungen darf der nördliche, auf dem höheren Geländeteil liegende Gebäudetrakt eine Höhe von 76,5 m über NN nicht überschreiten.

Der mittlere Treppenhaustrakt ist demgegenüber um 1 m erhöht auf maximal 77,5 m über NN beschränkt, da hier aus technischen und gestalterischen Gründen eine etwas erhöhte Bauweise erforderlich ist. Der südliche Gebäudetrakt auf dem unteren Geländeteil ist auf maximal 70,5 Metern über NN begrenzt.

Auf dem Blatt 3 „Ansichten“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insbesondere die bauliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäudetrakte dargestellt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch die ergänzenden Planunterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan -Blatt 2-, Ansichten zum Vorhaben -Blatt 3-) sind neben der Gebäudehöhe auch die Anzahl, Lage und Höhen der notwendigen Stützmauern sowie deren Gestaltung konkret und verbindlich festgelegt, damit das Vorhaben für das anschließende Baugenehmigungsverfahren ausreichend bestimmt ist und keine weiteren Ausnutzungsmöglichkeiten der topographischen Gegebenheiten im Sinne eines höheren baulichen Erscheinungsbildes sowohl der Gebäudeteile als auch der unterschiedlichen Geländeebenen ermöglicht werden.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 als Höchstmaß beschränkt und entspricht damit dem üblichen Rahmen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für vergleichbare Baugebiete (reine und allgemeine Wohngebiete), in den sich die Vorhabenplanung einfügt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei als Höchstmaß beschränkt. Diese Festsetzung entspricht dem erforderlichen Raumprogramm für das Vorhaben und ist unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen maximalen Höhenentwicklung in m über NN auch realisierbar.

1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 als Höchstmaß beschränkt und entspricht damit dem üblichen Rahmen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für vergleichbare Baugebiete (reine und allgemeine Wohngebiete), in den sich die Vorhabenplanung einfügt.

Insgesamt erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen eine der umgebenden Bebauung und der vorgesehenen Nutzung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) , Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise ist für das Vorhaben eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig ist danach die Errichtung eines Gebäudes mit einer Gebäudelänge von maximal 69 Metern. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einerseits den Ansprüchen des Raumprogrammes für ein Behindertenpflegeheim zu genügen und andererseits einen der umgebenden Bebauung angepassten Baukörper zu gewährleisten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO ist im Plangebiet eine Bebauung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht. Dabei umfahren die Baugrenzen nicht detailliert die Grundfläche des Vorhabens, sondern begrenzen den äußeren Rahmen mit einem geringen Spielraum bis zu 1,5 Meter um für die weitere Konkretisierung der Planung und für zukünftige kleine bauliche Veränderungen/Ergänzungen (z.B. Balkonbau etc.) einen ausreichenden Spielraum ermöglichen.

1.4 Stellplätze / Müllcontainer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in zwei Stellplatzanlagen im südlichen Planbereich und nordöstlich des Eingangsbereiches nachgewiesen.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind.

Zur gestalterischen Einbindung der Müllbehälter entsprechend der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommene Fläche ist im Bereich des Betriebshofes südlich des Gebäudes eine Fläche als Müll-/ Wertstoffcontainerstellfläche festgesetzt.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um einen vertraglichen Anschluss der privaten Verkehrsflächen des Alten-/ Behindertenpflegeheimes an die öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, sind die vorgesehenen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie die geplanten Einfahrtbereiche entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Somit ist eine Zufahrt lediglich für den Betriebshof und die Stellplätze im Süden bzw. für die Stellplätze und die Einfahrt im Norden möglich. Eine Zufahrt im kritischen Bereich der Einmündung des P+R-Platzes in die Langenberger Straße ist ausgeschlossen.

1.6 Natur und Landschaft

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

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Ruhraue hin ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, der im nördlichen Abschnitt eine Breite von 5,0 und im südlichen Abschnitt von 4,0 Metern aufweist. Auf dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten und in Essen einheimischen/alteingebürgerten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Darüber hinaus sind in dem Bereich zwischen der Westseite des Gebäudes und der westlichen Grundstücksgrenze mindestens 5 großkronige Laubbäume anzupflanzen. Im V+E-Plan (Blatt 2) ist diese Festsetzung mit konkretisierten Standortvorschlägen eingeflossen, um aus dem angrenzenden Ruhrauenbereich gegenüber dem Gebäude einen gewissen Sichtschutz zu gewährleisten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen ist insgesamt eine effektive und dem Landschaftsbild angepasste Eingrünung des Alten-/Behindertenpflegeheims sichergestellt. Andererseits bleiben ausreichende Aussichtsmöglichkeiten vom Pflegeheim auf die Ruhr bestehen. Mit den Maßnahmen ist eine Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild der Ruhraue verbunden.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die notwendigen Stützmauern durch Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sind. Mit dieser Festsetzung ist die gestalterische Verträglichkeit und die landschaftsgerechte Einbindung dieser baulichen Anlagen gewährleistet.

Zur Begrünung der Stellplatzanlagen sind dort je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumbete

müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein und sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Mit diesem Maß an Begrünung sind die Stellplatzanlagen qualitativ in die Freiraumgestaltung einbezogen.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine Begrünung von Flachdächern von mindestens 50 % der Dachflächen festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem wird die Aufheizung der Luft durch das Flachdach abgemildert. Zudem wird durch die Begrünung auch der gestalterische Eindruck verbessert, da die Dachflächen zum Teil von angrenzenden Gebäuden, aber auch von den geplanten Dachterrassen einsehbar sind. Auf die Festsetzung einer vollständigen Begrünung ist allerdings verzichtet worden, um die vorgesehenen Dachterrassen zu ermöglichen.

Zur Abschirmung der Müllcontainerstellfläche an der Südgrenze des Plangebietes ist festgesetzt, dass diese zu drei Seiten mit immergrünen, geschnittenen Hecken (z.B. Liguster) als Sichtschutz zu umpflanzen ist.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für eine zusammenhängende Prüfung eine detaillierte Freiraumplanung vorzulegen. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu entsprechende Regelungen.

1.6 Ver- und Entsorgung

1.6.1 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im nördlichen Planbereich verläuft eine Entwässerungsleitung DN 200 der Zentralen Wasserhaltung Schacht Heinrich 3 mit einem 3 m breiten Schutzstreifen. Die Leitung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Im Bebauungsplan ist für den Bereich der Entwässerungsleitung und des erforderlichen Schutzstreifens ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 m zugunsten der DSK AG festgesetzt.

1.7 Immissionsschutz

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Lärmweirwirkungsbereich der S-Bahn sowie der Langenberger Straße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnischen Beurteilung (Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, 28.09.2005) durchgeführt.

Dabei wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die bei einer Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO dem Vorhaben am nächsten käme, maximal um bis zu 15 dB überschritten werden. Diese Überschreitungen treten allerdings nur im südöstlichen Planbereich auf, da hier die Langenberger Straße relativ nah am Gebäude verläuft. Dagegen sind auf der westlichen, von der Langenberger Straße abgewandten und zusätzlich durch das Gebäude abgeschirmten Seite nur geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vorzufinden.

Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) ist aus gestalterischen und funktionalen Gründen weder zur S-Bahn-Strecke noch zur Langenberger Straße sinnvoll. Zum einen könnten durch eine solche Maßnahme nur die Freibereiche und bzw. unteren Geschosse geschützt werden, zum anderen würde eine Lärmschutzwand einen weiteren erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen und die Sichtbeziehung zum Ruhrtal unterbinden. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles ist aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nicht möglich.

An der Westseite des Gebäudes betragen die Beurteilungspegel in 2 m über Grund in den Freiflächen 55 bis 58 dB(A). Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus folgenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von < 3 dB können hier Terrassen oder Freibereiche auch ohne aktiven Schallschutzmaßnahmen eingerichtet werden.

Daher ist in diesem Bereich die Anlage der nutzbaren Frei- und Gartenflächen vorgesehen, die dort vor den von der Langenberger Straße ausgehenden Lärmemissionen weitgehend geschützt sind. In Teilen der Flächen sind zudem durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes selbst weitere Reduzierungen der Beurteilungspegel zu erwarten.

Die geringe Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) wird durch das menschliche Ohr zwar geringfügig wahrgenommen, führt aber nicht zu negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität. Insgesamt wird die Lärmbelastung in den Gartenbereichen durch die S-Bahn, die maximal 6 mal in der Stunde verkehrt, als hinnehmbar bewertet. Durch die Elektrifizierung der Strecke konnten in der Vergangenheit geräuscharme Züge eingesetzt werden. Es ist zu erwarten, dass die technische Entwicklung auch in Zukunft weiter fortschreitet, so dass sich die Lärmemissionen der Züge tendenziell eher verringern.

Neben diesen Freibereichen westlich des Gebäudes ist ein weiterer, lärmgeschützter Aufenthaltsbereich zwischen den beiden Nordflügeln des Gebäudes vorgesehen, so dass insgesamt ausreichende, nutzbare Aufenthaltsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner im Freien bestehen.

An den der Langenberger Straße zugewandten Fassadenseiten werden dagegen die Orientierungswerte in 2 m über Grund tagsüber um 3 bis 15 dB überschritten werden. Es wird daher seitens des Gutachters vorgeschlagen, vor der Ost- und Südfassade keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zu errichten.

Neben den nutzbaren Außenbereichen sind insbesondere die Aufenthaltsbereiche innerhalb des Gebäudes vor erheblichen Lärmimmissionen zu schützen. Insgesamt tritt an sämtlichen Gebäudefronten eine Gesamtgeräuschbelastung auf, die die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbereiche und Büros erforderlich macht. Dabei können aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäudefassaden baulich nicht umgesetzt werden, da die Hochlage des Gebäudes einen sinnvollen Schutz der Geschosse durch Lärmschutzhindernisse an der Straße oder der Bahntrasse ausschließt. Daher sind an den Fassaden des Gebäudes passive Schallschutzmaßnahmen. (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmte Bauweise der Fassaden) vorzusehen.

Den Ergebnissen der Lärmuntersuchung zufolge machen die Lärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III zur nördlichen Gebäudeseite bzw. zur S-Bahn-Linie sowie IV und V an den zur Langenberger Straße ausgerichteten Gebäudeseiten erforderlich.

Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Langenberger Straße bzw. der S-Bahn-Strecke festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten des Alten-/Behindertenpflegeheimes Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung an den jeweiligen Gebäudefronten gekennzeichneten Lärmpegelbereichen durchzuführen sind.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminde- rung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbau- teilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpe- gelbereiches der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfül- len.

Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Bettenräume, Wohn- zimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros) und die Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räu- men müssen dabei die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße R'W aufweisen.

<i>Fassaden</i>	<i>Krankenhäuser/ Pflegeheime</i>	<i>Wohnungen</i>	<i>Büros</i>
	<i>Schalldämm-Maß (dB)</i>	<i>Schalldämm-Maß (dB)</i>	<i>Schalldämm- Maß (dB)</i>
<i>Lärmpegelbereich III</i>	40	35	30
<i>Lärmpegelbereich IV</i>	45	40	35
<i>Lärmpegelbereich V</i>	50	45	40

Allerdings kann bei den im Plangebiet auftretenden Beurteilungspegeln nicht davon ausgegangen werden, dass in den Schlafräumen bei gekipptem Fenster eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet ist. Deshalb ist ebenfalls festgesetzt, dass in den Lärmpegelbereichen III bis V im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich der Standort innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges befindet und mit verkehrsbedingten Vorbelastungen belegt ist, die in einer Großstadt wie Essen unausweichlich sind. Bei der städtebaulichen Konzeption des Vorhabens wurde aber im Sinne der Bewohner ein ruhiger Aufenthaltsbereich innerhalb des Gebäudes vorgesehen, in dem sich die Bewohner von jeglichen Verkehrslärmquellen ungestört aufhalten können. Aber auch die Außenbereiche sind so konzipiert worden, dass sie in Richtung Westen ausgerichtet sind und Lärmimmissionen der Langenberger Straße dadurch weitgehend vermieden werden können. Durch die städtebauliche Konzeption des Vorhabens und die getroffenen Schallschutzmaßnahmen kann somit eine ausreichende Wohnqualität für die Bewohner des Pflegeheimes sichergestellt werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

Da ein geneigtes Dach mit der entsprechenden Ausbildung einer Firsthöhe zu einer Erhöhung des baulichen Erscheinungsbildes führen würde, soll das Gebäude entsprechend der Vorhabenplanung ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach erhalten und sich so in die umgebende Bebauung einfügen. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass für die Hauptbau-

körper ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig sind. Insgesamt ist dadurch gewährleistet, dass die Auswirkungen des äußeren Erscheinungsbildes auf das Umfeld, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Gebäudes, gemindert werden.

Zur weiteren Begrenzung der Gebäudehöhen und zur Vermeidung von gestalterisch nicht befriedigenden Dachflächen sind darüber hinaus technische Aufbauten auf den Dächern ausgeschlossen.

Um einen Mindestanspruch an gestalterischer Qualität der notwendigen Stützmauern auch zu den Jahreszeiten, in denen die Mauern nicht durch die vorzunehmenden Anpflanzungsfestsetzungen verdeckt sind zu gewährleisten, ist weiterhin festgesetzt, dass Sichtbetonmauern nicht zulässig sind. Solche Mauern sind in der Regel aufgrund unstrukturierter Oberflächen mit einer besonderen Dominanz im Erscheinungsbild verbunden, das im Übergang zum Landschaftsraum der Ruhraue als störend und beeinträchtigend bewertet wird.

3. Kennzeichnungen

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

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 44/1.01, ehem. Zeche Heinrich Bergbau AG, Schachanlage Heinrich, erfasst. Die in den Altlastenuntersuchungen vom Ingenieurbüro Kügler (06.12.2000 und 23.01.2001) ermittelten Schadstoffkonzentrationen lassen eine Wohnnutzung uneingeschränkt zu. Die Vorgaben des Gutachtens hinsichtlich der Wiederverwertung des Bodens sind zu beachten. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Untere Bodenschutzbehörde) spätestens 1 Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur in Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass der beauftragte Gutachter gegenüber den vor Ort tätigen Fachfirmen weisungsberechtigt ist. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen ist das Umweltamt unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit diesem abzustimmen.

3.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die bergschadentechnischen Einwirkungen des getätigten tiefen Bergbaues in dem Steinkohle-Geviertfeld „Heinrich“ sind mit Stilllegung des Bergwerkes Heinrich/Theodor (Stilllegung 1968) spätestens seit Mitte der 1970er Jahre restlos abge-

klungen. Allerdings kann die Tiefe der oberflächennahen Kohlenlagerstätte nicht konkret bestimmt und eventuelle bergbauliche Eingriffe Dritter (Wilder Bergbau) nicht durch die Bergwerkseigentümerin ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegt eine nichtüberbaubare Teilfläche des Vorhabengrundstücks im Schachtschutzbereich (= Gefährdungsbereichsdurchmesser) des betriebenen Schachtes. Die Bergwerkseigentümerin verweist außerdem auf einen ehemaligen Schleppbahntunnel unter dem Baugrundstück, der bei der Gründung zu berücksichtigen ist.

In Abstimmung mit der Bergwerkseigentümerin sind zwischenzeitlich durch einen Baugrundsachverständigen Probebohrungen (Dipl. Ing. Kügler, Essen 08.02.2006: Erkundung hinsichtlich umgegangenen oberflächennahen Bergbaus) durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass im Bereich des geplanten Gebäudes kein oberflächennaher Bergbau umgegangen ist und somit keine Sicherungsmaßnahmen gegen oberflächennahen Bergbau für die Gebäudegründungen erforderlich sind.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 BauGB ist zudem mittels einer blauen Änderung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kennzeichnung der gesamten Plangebietsfläche im Plan sowie eine ergänzende textliche Ausführung hierzu aufgenommen, dass ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden und in der auf das Abstimmungserfordernis mit der zuständigen Bergwerkseigentümerin, die Heinrich Industrie AG, Witten, im Baugenehmigungsverfahren verwiesen wird.

Dadurch wird gesichert, dass auch eventuelle Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers über das Abstimmungserfordernis mit dem Bergwerkseigentümer informiert sind.

4. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die 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).

2. Gutachten

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

- Schallgutachten (Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern, 28.09.2005)
- Altlastenuntersuchung Langenberger Straße - nördliche Hälfte (Ingenieurbüro Kügler, Essen-Kettwig, 06.12.2000)
- Altlastenuntersuchung Langenberger Straße - südliche Hälfte (Ingenieurbüro Kügler, Essen-Kettwig, 23.01.2001)
- Dipl. Ing. Kügler, Essen 08.02.2006: Erkundung hinsichtlich umgegangenen oberflächennahen Bergbaus

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen, Untere Denkmalbehörde, hinzuweisen.

Aufgrund der Nähe zu einer historischen Hofanlage ist die Untere Denkmalbehörde 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich in Kenntnis zu setzen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten soll gem. § 51a LWG über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Langenberger Straße ortsnah in die Ruhr eingeleitet werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde von den zuständigen Fachbehörden abgelehnt, da es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort handelt und eventuell vorhandene lokale Kontaminationen im Unterboden nicht durch konzentrierte Versickerungsmaßnahmen ausgewaschen werden sollen.

5. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

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.

6. Entsorgung / Verwertung des Bodenaushubs

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. kontaminierten Böden) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maß-

gabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahme-scheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

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

7. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger ist ein Vertrag geschlossen (Durchführungsvertrag). Darin ist u.a. geregelt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Freiraumplanung vorzulegen ist.

8. Angrenzende S-Bahn-Strecke

Westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahn-Strecke Essen-Wuppertal der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, Geschwindigkeit und Anzahl der Züge zu erhöhen.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Grenzbereich zur Bahnanlage sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die DB Netz AG zu beteiligen.

9. Entwässerungsleitung der DSK AG

Innerhalb des Planbereiches verläuft eine Entwässerungsleitung DN 200 der DSK AG. Sämtliche Maßnahmen innerhalb der festgesetzten, mit einem Leitungsrecht zugunsten der DSK AG zu belastenden Fläche sind mit dem Servicebereich Technik und Logistik der DSK AG abzustimmen.

10. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (100 mm Durchmesser, zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallroh-

ren zu versehen sind. Danach sind 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- zu benachrichtigen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 5.000	m ²
Fläche für Behindertenpflegeheim	ca. 5.000	m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 2.360	m ²
davon Stellplätze	ca. 160	m ²
davon flächige Pflanzfestsetzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB	ca. 400	m ²

IX. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Teilfläche der ehemaligen Zeche Heinrich südlich des vorhandenen Wasserhaltungsschachtes zwischen der S-Bahn-Strecke im Westen und der Langenberger Straße im Osten wird einer neuen Nutzung zugeführt. Es soll ein Pflegeheim für ältere, behinderte Menschen entstehen.

Das Plangebiet ist nach Abriss der Zechengebäude mittlerweile als Wald einzustufen. Der Wald wird beseitigt und an anderer Stelle eine Ersatzwaldpflanzung vorgenommen.

Für die vorgesehene Bebauung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langenberger Straße - Alten-/Behindertenpflegeheim“ Planungsrecht geschaffen. Planungsrechtlich sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 bei einer III-geschossigen Bauweise festgesetzt. In den Plänen sind zudem die Stellplätze und deren Zufahrten festgesetzt sowie die Lage und Höhen von Stützmauern verortet. Das Gebäude und auch das zukünftige Gelände sind in der Höhe beschränkt. Aufgrund der Lärmeinwirkungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Insbesondere die begrenzenden und einschränkenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen im Zusammenhang mit verschiedenen Pflanzfestsetzungen der verträglichen Einfügung in die städtebauliche Umgebung und das Landschaftsbild.

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Ruhr und ist nur durch die S-Bahn-Strecke nach Wuppertal von dieser getrennt. Bei der Fläche handelt es sich um eine mittlerweile waldbestandene Brache der ehemaligen Zeche Heinrich. Die ursprünglich vorhandenen Gebäude (u.a. Kohlenwäsche) wurden in den 70er Jahren abgebrochen. Seitdem hat sich auf den brachliegenden Flächen ein dichter Gehölzbestand entwickelt, der als Wald einzustufen ist. Die nördliche Hälfte des Grundstücks liegt im Mittel bei ca. 68,6 m über NN, die südliche Hälfte rund 10 Meter tiefer. Zwischen diesen beiden Grundstückshälften befindet sich ungefähr in der Mitte eine Böschung.

Westlich des Planbereiches schließt sich das Ruhrtal an. Die Ruhr selbst ist lediglich durch einen Fußweg sowie die S-Bahn-Strecke vom Plangebiet getrennt. Das auf der westlichen

Ruhrseite angrenzende Naturschutzgebiet „Heisinger Aue“ ist als FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiet gemeldet.

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

3.1 Schutzgut Mensch

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße „Langenberger Straße“ sowie der S-Bahn-Strecke wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 15 dB überschritten werden. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) ist aus gestalterischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. An der Westseite des Gebäudes betragen die Beurteilungspegel in 2 m über Grund in den Freiflächen 55 bis 58 dB(A). Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus folgenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von < 3 dB können hier Terrassen oder Freibereiche auch ohne aktiven Schallschutzmaßnahmen eingerichtet werden.

An den der Langenberger Straße zugewandten Fassadenseiten werden die Orientierungswerte in 2 m über Grund tagsüber um 3 bis 15 dB überschritten werden. Es wird daher seitens des Gutachters vorgeschlagen, vor der Ost- und Südfassade keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zu errichten.

Zur Gewährleistung einer verträglichen Wohnruhe innerhalb des Gebäudes sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind über entsprechende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

Von der angrenzenden Wasserhaltung der Zeche Heinrich gehen im Regelbetrieb keine Lärmemissionen aus, da sich die Pumpen unter Tage befinden. Auch die zweite potentielle Lärmquelle, ein Kompressor, befindet sich innerhalb des Betriebsgebäudes, so dass insgesamt nicht von relevanten Lärmimmissionen auszugehen ist. Vom Bergwerksbetreiber wurde zwischenzeitlich bestätigt, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Zwar ist der Planbereich aus lufthygienischer Sicht aufgrund seiner Lage am Ruhrtal als besonders immissionsempfindlich einzustufen, allerdings dürften Luftverunreinigungen auf

Grund der Kleinflächigkeit des Vorhabens nur gering ausfallen und damit lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus lufthygienischer Sicht als unerheblich einzuschätzen.

Weitere Immissionen (z. B. durch Lichtquellen des P+R-Platzes oder durch die Motorbootsschiffahrt auf der Ruhr) sind mit unerheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Das Gelände ist mit Bäumen sowie dichtem Strauch- und Buschwerk (Birken, Akazien) bewachsen. Durch die Baumaßnahme wird die mittlerweile als Wald einzustufende ehemalige Zechenfläche für bauliche Tätigkeiten in Anspruch genommen. Mit dem Verlust der Gehölz- bzw. Waldfläche ist auch ein Verlust an Lebensraum für Tiere verbunden. Darüber hinaus sind nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes mit der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und private Verkehrsflächen verbunden.

Waldersatz

Seit dem Abbruch der auf dem Planungsgrundstück vorhandenen Anlagen hat sich dort ein dichter Gehölzbestand entwickelt. Dieser ist nach Bewertung durch das Staatliche Forstamt Mettmann als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen.

Eine landschaftspflegerische Bilanzierung im Rahmen eines Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da das Plangebiet vollständig als Wald einzustufen ist und somit lediglich Waldausgleich zu leisten ist.

Für die Beseitigung des Waldes wird eine Ersatzwaldpflanzung in einer Größenordnung von 0,5 ha erforderlich. Für diese ist aus dem städtischen Ersatzflächenpool ein Teil der Fläche P 30.37 „Am Korstick“ in Essen-Heidhausen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist die Refinanzierung der Maßnahme durch den Vorhabenträger sichergestellt.

3.2.2 Schutzflächen

Es sind keine Schutzflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Naturschutzgebiet „Heisinger Aue“ grenzt direkt an die vorgelagerte Bahntrasse, jedoch nicht unmittelbar an den Planbereich an.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Stadt- und Landschaftsbild in diesem Bereich, insbesondere auch die Kulisse des Planbereiches vom Naturschutzgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Ruhr aus, deutlich verändern. Die nach Abbruch der Zechengebäude zwischenzeitlich waldbestandene Fläche weicht einer Bebauung.

Aufgrund der Topographie des Grundstückes mit einem Unterschied von ca. 10 Metern in Nord-Süd-Richtung ist der Baukörper in insgesamt 3 Einzelblöcke unterteilt, die teilweise unterschiedliche Erdgeschossfußbodenhöhen aufweisen und somit den bewegten Geländebeziehungen folgen. Die maximal III-geschossige Bebauung und die der Topografie angepasste Höhenentwicklung der Gebäude begünstigt die Einfügung der Bebauung in das Umfeld und minimiert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind in den Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen zur Eingrünung des Gebäudes aufgenommen, um einen verträglichen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten. So sind entlang der westlichen Grenze Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen und Stützmauern mit Schling- und Kletterpflanzen zu versehen. Darüber hinaus findet sich bereits heute weiterer abschirmender Baum- und Strauchbestand auf den angrenzenden Böschungsflächen der Deutschen Bahn AG sowie auf den im Südwesten angrenzenden öffentlichen Flächen.

Über die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinaus ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht ausgleichbar.

3.2.4 Grünflächen und Erholung

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die Flächen keine Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage eines Gartens für das Alten-/Behindertenpflegeheim eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die Bewohner des Heimes ergeben.

3.3 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Allerdings haben die durchgeführten Untersuchungen gezeigt, dass der anstehende Boden zu großen Teilen aus Auffüllungen mit Mächtigkeiten von über 4,7 m besteht. Diese Auffüllungen sind aus Sand, Kohle, Bergematerial, Bauschutt, Schlacke und Asche zusammengesetzt. Somit liegen keine naturnahen Bodenbeziehungen mehr vor. Der Verlust der Leistungsfähigkeit der natürlichen Funktionen des Bodens ist daher insgesamt als unerheblich zu bewerten, zumal eine

als unerheblich zu bewerten, zumal eine Versickerung wegen möglicher Auswaschungen der Altlast nicht angezeigt ist.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Altstandort der ehemaligen Zeche Heinrich. Auf dem Grundstück befand sich früher die Kohlenwäsche mit dem zugehörigen Eindicker der Zeche Heinrich. Durchgeführte Altlastenuntersuchungen bestätigen die Eignung der Flächen für eine Wohnbebauung.

Bereits im Jahre 2000 gab es Überlegungen, die Fläche für eine Wohnbebauung mit Gartenflächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund sind zwei Altlastenuntersuchungen des Ingenieurbüros Kügler (Gutachten vom 06.12.2000 und 23.01.2001) durchgeführt worden, die die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbebauung bestätigen.

Im Rahmen dieser Gutachten wurden Rammkernbohrungen abgeteuft und Schürfe hergestellt. Einzelne Rammkernbohrungen wurden dabei auch zu Bodenluftmessstellen ausgebaut und beprobt. Die Bodenluftuntersuchungen zeigten, dass weder Methan- ausgasungen noch nutzungsbedingte Schadstoffe wie BTEX, LHKW und Naphtalin in der Bodenluft gemessen wurden.

Die chemische Untersuchung von entnommenen Bodenproben zeigte, dass die ermittelten Konzentrationen die in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung genannten Prüfwerte für Wohnbebauung in jedem Fall unterschritten. Das bedeutet, dass hinsichtlich der geplanten Umnutzung aus altlastentechnischer Sicht keine Maßnahmen zu ergreifen sind.

In einer Ergänzung des Gutachtens für den südlichen Teilbereich (Ingenieurbüro Kügler, 23.01.2001) wurden neben Beprobungen der Bodenluft aufgrund der bergbaulichen Vornutzung insbesondere die Parameter Kohlenwasserstoffe (z.B. ölhaltige Schmier- und Betriebsstoffe), EOX (z.B. PCB-haltige Hydrauliköle) sowie PAK (z.B. Teeröle) untersucht. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Grundstück uneingeschränkt für eine Wohnbebauung nutzbar ist.

Die Böden entsprechen zum größten Teil dem Zuordnungswert Z 1.2, in Teilen auch dem Zuordnungswert Z 2, der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“. Das bedeutet, dass die anstehenden Auffüllungen prinzipiell wiederverwertet werden können, zum Teil aber Sicherungsmaßnahmen in Form von Abdeckungen oder Versiegelungen erforderlich sind.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden umfangreiche Bodenabgrabungen und Aufschüttungen erfolgen, die jedoch aufgrund der vorliegenden Böden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nach sich ziehen.

3.4 Schutzgut Wasser

Zwar gehen mit der Planung Flächen mit geringen Abflussbeiwerten verloren, allerdings sind für das Schutzgut Wasser mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die zunehmende Versiegelung verbunden, da das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah in die Diebecke und im weiteren Verlauf in die Ruhr eingeleitet werden soll. Dadurch wird das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf zurückgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der anthropogen überformten Böden bergbaulichen Ursprungs (Altstandort) nicht vorgesehen.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind als unerheblich zu bewerten.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.5 Schutzgut Luft / - hygiene

- Staatliche Immissionsüberwachung

Aktuelle Daten zur Beschreibung und Bewertung der Immissionssituation im Plangebiet stehen nicht zur Verfügung, da mit Beginn des Jahres 1993 das Messgebiet neu festgelegt wurde mit der Folge, dass auch der hier zu betrachtende Bereich aus den staatlichen Immissionsmessungen herausgefallen ist. Zur Beschreibung und Beurteilung der lufthygienischen Situation werden daher die Emissionsdaten aus dem Energiekonzept Essen und die Ergebnisse der vom Kommunalverband Ruhrgebiet durchgeführten Untersuchungen zu Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastungen an Straßen herangezogen.

- Energiekonzept Essen (ENK)

Das Verfahrensgebiet liegt im Stadtbezirk VIII und hier im Stadtteilbereich 4 des Stadtteils Überraehr-Holthausen.

Der Wärmeatlas des ENK -Stadt Essen, 1993- weist für diesen Stadtteilbereich eine Versorgung mit Energie zur Deckung des Raumwärmebedarfs aus, die noch zu rd. 47 % nicht leitungsgebunden durch die Energieträger Öl/Kohle erfolgte. Obwohl prozentual gesehen noch erhebliche Mengen an Öl/Kohle zu Heizwecken eingesetzt wurden, war die Emissionsbilanz für diesen Stadtteilbereich äußerst günstig. So zeigt ein Vergleich aller acht Stadtteilbereiche von Überraehr-Holthausen untereinander, das hier bezüglich Stickstoffdioxid und Kohlendioxid die geringsten und hinsichtlich Staub, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid nach den Stadtteilbereichen 6 und 3 die wenigsten aus der Wärmeversorgung resultieren Emissionen anfielen. Zurückzuführen war diese geringe Emissionsbelas-

tung primär auf den im Vergleich zu den anderen sieben Stadtteilbereichen von Überraehr-Holthausen niedrigsten Gesamtenergieverbrauch zu Heizzwecken hier im Stadtteilbereich 4.

Es ist davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch in den hier betrachteten Stadtteilbereichen Gebäudemodernisierungen von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Hauseigentümern durchgeführt worden sind und damit auch oftmals Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungsanlagen verbunden waren. Eine genaue Aktualisierung der Situation lässt sich zurzeit noch nicht durchführen, da die statistischen Daten zur Beheizungsart im Gebäudebestand für eine Fortschreibung noch nicht vorliegen. Es ist aber zu vermuten, dass sich die aus der Raumwärmeversorgung resultierenden Luftverunreinigungen weiter verringert haben und damit auch die Emissionsbilanzen heute noch günstiger ausfallen dürften.

-Kfz-bedingte Luftverunreinigungen

Im Rahmen des vom Kommunalverband Ruhrgebiet (jetzt Regionalverband Ruhr) abgeschlossenen Pilotprojektes zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich hier im Bereich des Plangebietes kein Straßenabschnitt hinsichtlich der durch den Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß als auffällig herausgestellt.

-Ruhrtal

Die Kaltluftströme entlang des Ruhrtales wirken lang anhaltenden nächtlichen thermischen Belastungen entgegen. Dieser positive bioklimatische Effekt ist jedoch aus lufthygienischer Sicht negativ zu bewerten, da innerhalb des abgeschlossenen Kaltluftstromes der Vertikalaustausch behindert wird und in Verbindung mit geringen Windgeschwindigkeiten Schadstoffakkumulationen auftreten können. Auf Grund dieser Situation ist der Planbereich als besonders immissionsempfindlich einzustufen.

Fazit

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen „Hausbrand/Gebäudebeheizung“ und „Individualverkehr“.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung des geplanten Pflegeheimes resultierenden Emissionen und damit Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

Auch die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Luftverunreinigungen dürften auf Grund der Kleinflächigkeit des Vorhabens nur gering ausfallen und damit lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen.

3.6 Schutzgut Klima

Auf Grund der im Verfahrensgebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen ist von einem Parkklima auszugehen. Bei diesem Strukturtyp bewegen sich die klimatischen Verhältnisse/Ausprägungen zwischen dem eines Freilandklimatops und dem eines Waldklimatops. Kennzeichnend für Parkklimatope sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten (Oaseneffekt) sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung durch geringe thermische Belastungen während des Tages.

Darüber hinaus erfüllen Parkklimatope die Funktion der Luftreinigung. Die Gehölzstruktur „durchkämmt“ den Wind und wirkt so als Filter gegenüber Luftschadstoffen, die durch nasse und trockene Deposition gebunden werden.

Die in der Klimaanalyse formulierten Planungshinweise ordnen das Plangebiet der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung - Sanierungszone III“ zu. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Zur Realisierung des Vorhabens muss Wald bzw. Gehölzbestand, dem eine Funktion als Filter für Luftschadstoffe zuzusprechen ist, beseitigt und der Freiflächenanteil und damit Verdunstungsfläche deutlich reduziert werden. Zudem fällt die Fläche in ihrer Funktion als Vernetzungsstruktur mit umliegenden Freiflächen fort, da sie als bebaute Fläche dem Klimatoptyp „Stadtrandklima“ zuzuordnen wäre. Aus der Erwärmung/Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der vorgesehenen Bebauung sowie der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen resultiert eine weitere Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse.

Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften sich jedoch in erster Linie überwiegend auf der Fläche selbst durch eine Erhöhung der Temperatur und eine Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse bemerkbar machen. Zur Minderung dieser stadtklimatischen Defizite ist neben der Begrünung der Stellplatzanlage mit standortgerechten Laubbäumen auch die teilweise Begrünung der Flachdächer rechtsverbindlich festgesetzt.

Zudem wird durch eine entsprechende Ersatzwaldpflanzung, die zwar an anderer Stelle erfolgt, ein Ausgleich für die Beseitigung von Wald / Gehölzbeständen mit Filterfunktion erfolgen.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Allerdings befindet sich das Plangebiet in der Nachbarschaft zum Fördergerüst der Zeche Heinrich sowie in der Nähe zu einer historischen Hofanlage. Daher ist die Untere Denkmalbehörde vor Beginn der Maßnahme schriftlich in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit der Beseitigung von Wald bzw. Gehölzbeständen gehen Biotopvernetzungsstrukturen, Bereiche mit Filterfunktion (Luft/Klima) und geringen Abflussbeiwerten (Wasserhaushalt) sowie Kulissenbildung (Sichtbeziehung v. Naturschutzgebiet) verloren. Die Versiegelung führt zur Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses, wobei eine Versickerung aufgrund der anthropogen überformten Böden bergbaulichen Ursprungs (Altstandort) nicht vorgesehen ist.

Darüber hinaus sind mit dem Vorhaben keine weiteren Wechselwirkungen verbunden.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Es wurden aufgrund der Grundstückgebundenheit des Vorhabens keine weiteren Lösungsmöglichkeiten geprüft. Mit Inanspruchnahme einer Zechenbrachfläche, auf der auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bereits heute eine Bebauung realisiert werden könnte, wird die Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle vermieden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Errichtung eines III-geschossigen Alten-/Behindertenpflegeheims mit ca. 80 Pflegeplätzen

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet stellt sich als eine mittlerweile vollständig bewaldete Zechenbrache dar.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Verlust von Wald, verbunden mit einer Versiegelung des Bodens durch Gebäude und private Verkehrsflächen Deutliche Veränderung des Landschaftsbildes Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Für die Beseitigung des Waldbestandes ist eine Ersatzwaldpflanzung an anderer Stelle festgeschrieben • Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild • Die Höhenlage des Gebäudes wird der bewegten Geländetopographie angepasst
3. Schutzgut Boden	Verlust von Bodenstrukturen und -funktionen; dieser ist aber vor dem Hintergrund anthropogen überformter Böden als nicht erheblich zu bewerten
4. Schutzgut Wasser	Verlust von Flächen mit geringen Abflussbeiwerten, die für eine Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer
5. Schutzgut Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung

<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>Beseitigung von Wald/ Gehölzbeständen mit Filterfunktion</p> <p>Lokal begrenzte Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse aufgrund einer Erwärmung/Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der vorgesehenen Bebauung sowie der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches (Baum- und Strauchpflanzungen) • Festsetzung einer Dachbegrünung • Durchführung einer Ersatzwaldpflanzung an anderer Stelle im Stadtgebiet
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten; die Nähe zu einer historischen Hofanlage macht jedoch die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde im Zuge der Baumaßnahme erforderlich</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Mit der Beseitigung einer Waldfläche geht der Verlust von Biotopvernetzungsstrukturen und von Bereichen mit Filterfunktion bzw. geringen Abflussbeiwerten sowie Kulissenbildung einher. Zudem wird eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses erfolgen. Darüber hinaus sind mit dem Vorhaben keine weiteren Wechselwirkungen verbunden.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Es wurden keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

X. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Verfügung eines Vorhabenträgers. Daher sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/04 „Langenberger Straße - Alten-/ Behindertenpflegeheim“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/77 Langenberger Straße / Rüpingsweg, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden insgesamt durch den Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten ist verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Thomas Franke
Amtsleiter
reichsvorstand

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbe-