„HEIDEHOF“

**HATTINGEN
NIEDERWENIGERN**

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
NR. 147
„HEIDEHOF“

PLANBEGRÜNDUNG

13.09.2007
ergänzt 03.03.2008

DIE VORHABENTRÄGERIN:
HEIDEHOF HATTINGEN GMBH & CO: KG
PASTORATSWEG 28
45529 HATTINGEN

INHALT

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**
- 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Äußere Gestaltung
 - 4.6 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
 - 4.7 (öffentliche / private) Grünflächen
 - 4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.9 Verkehrliche Erschließung
 - 4.10 Ver- und Entsorgung
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Boden- und Bodenbelastung**
 - 6.1 Bergbausituation
 - 6.2 Bodenbelastung
- 7. Schutz von Natur und Landschaft / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
- 8. Umweltbericht**
- 9. Kosten**
- 10. Anlage:
Umweltbericht**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Heidehof“ gehört zum Stadtteil Niederwenigern der Stadt Hattingen und besteht aus den neu gebildeten Flurstücken 1509 und 1510.

Es wird begrenzt:

Im Norden: durch die „Essener Straße“ bzw. die Einmündung des „Uhlenkotten“ in die „Essener Straße“

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 188, 670, 671, 739 und 774

Im Osten: durch das sog. Wohngebiet „Uhlenkotten“ mit den Flurstücken 1352, 1351, 1350, 1361, 1360 und 1453

Im Westen: durch den Heideweg bzw. durch die östliche Grenze des Flurstücks 188

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin „Heidehof Hattingen GmbH & Co. KG“ (Flurstück 1509) sowie im Süden dieses Areals eine weitere Fläche, die in den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen wird (Flurstück 1510).

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Hattingen eine Rahmenplanung mit Datum vom 14.04.2002 für den Ortsteil Niederwenigern vorgestellt, die für den Standort des städtischen Grundstückes der ehemaligen Hauptschule die Errichtung eines Altenpflegeheimes und / oder Betreutes Wohnen vorsieht. Auf Grundlage einer breiten Zustimmung zu dieser Rahmenplanung in der Bürgerschaft wurde durch die Stadt Hattingen ein interessierter Investor und Betreiber für die Errichtung eines solchen Seniorenzentrums gesucht.

Auf Basis der der Stadt Hattingen vorgelegten verschiedenen Entwicklungskonzepte der unterschiedlichen Investoren und Betreiber wurde durch den Rat der Stadt Hattingen beschlossen, das Konzept der Evangelischen Stiftung Augusta „Höfe in Niederwenigern“ zu entwickeln.

Der Rat der Stadt Hattingen hat dazu am 15.07.2004 den Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Höfe in Niederwenigern“ für das Plangebiet gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Altenpflegeheimes und einer Anlage für Betreutes

Wohnen sowie einer Wohnbaufläche zur Errichtung von 5 Wohngebäuden mit den erforderlichen Erschließungsanlagen.

Des Weiteren wurde die Verwaltung durch den Rat beauftragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB das Satzungsverfahren einzuleiten.

Das Plangebiet ist aus dem Gebietsentwicklungsplan, in dem diese Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist, entwickelt.

Für den zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus, Schule und Kindergarten“ darstellt, ist im Rat der Stadt Hattingen am 15.07.2004 ein Änderungsbeschluss gefasst worden, der für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der neuen Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Wohnbaufläche sichern sollte.

Weiterführend existiert für das Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 130 „Lange Straße II“.

In diesem Plan ist für das Areal eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Des Weiteren wird eine Dreigeschossigkeit der Gebäude, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Dieses bestehende Planungsrecht soll durch den VEP überlagert werden; mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der alte - nur überlagerte - Bebauungsplan wieder auflebt, falls sich der neue Plan als unwirksam erweisen sollte.

Die derzeitige Situation im Plangebiet ist geprägt durch das nicht mehr genutzte Schulgebäude der ehemaligen Hauptschule in Niederwenigern, die nicht mehr genutzte Turnhalle sowie das noch in Nutzung befindliche Gebäude der Schwimmhalle.

Die Gebäude der Turn- und Schwimmhalle sowie des Verbindungstraktes werden komplett saniert und den heutigen Erfordernissen angepasst. Das ehemalige Schulgebäude wird restlos abgebrochen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Rahmenplanung aus dem Jahre 2002 mit dem Ziel auf diesem Grundstück ein Pflegeheim und betreute Seniorenwohnungen zu errichten, ist im Ortsteil Niederwenigern mit großer Zustimmung aufgenommen worden, ebenso wie der daraus resultierende Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 147, „Höfe in Niederwenigern“ vom 15.07.2004.

Nachdem die damalige Vorhabenträgerin das Projekt im Jahre 2005 aufgab und sich kein neuer Investor fand, drohte dieses für den Ortsteil so wichtige Projekt zu scheitern.

Erst im Frühjahr 2006 fand sich eine neue Investorengruppe. Das Konzept wurde geändert, bzw. der Tatsache, dass im Pfarrgarten in Niederwenigern ein Pflegeheim errichtet werden sollte, angepasst. Die Anzahl der Pflegeplätze wurde um ca. 40% auf 59 gesenkt und der Aspekt des Wohnens deutlich in den Vordergrund gehoben. Nicht nur im Pflegeheim in dem die Bewohner in kleinen Wohngruppen in familienähnlichen Strukturen und wohnlichem Ambiente miteinander leben können. Auch im Bereich des betreuten Wohnens wurde eine größerer Bandbreite durch 9 verschiedene Wohnungstypen bzw. Anordnungen erreicht.

Die Reduzierung im Bereich des Pflegeheimes erlaubte es, darüber hinaus 12 Seniorenwohnungen mit Größen von 90 – 130 m² und PKW-Stellplätzen im Gebäude in das Gesamtkonzept aufzunehmen.

Alle Wohnungen sind so ausgestattet, dass Pflege in diesen möglich ist.

Durch den Erhalt der Gebäude Turn- und Schwimmhalle konnte das Angebot Generationentreff, Café, Therapie, Wellness und Schwimmen (Beckengröße 8 x 12,5 m) räumlich ausgeweitet werden.

Die vorgenannten Angebote sollen auch der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Die Gesamteinrichtung umfasst 59 Plätze Kurzzeit- und Dauerpflege, eine Gruppenwohnung für 9 Bewohner, 35 betreute Wohnungen für 47 Bewohner und 12 Seniorenwohnungen für max. 24 Nutzer.

Die Nähe zum Ortskern von Niederwenigern mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Supermarkt und kleinen Einzelhandelsgeschäften sowie die Nähe zum Krankenhaus spricht für die gewählte Lage des „Heidehofes“.

Bei der Gestaltung des gesamten Wohn- und Lebensraumes, d.h. sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich, wird Kommunikation durch gut konzipierte Raumaufteilung, durch die Bildung von Wohngruppen mit gemeinsam zu nutzenden Aufenthaltsräumen und Hofbereichen in den Freianlagen, gefördert.

Die gesamte Einrichtung mit ihren baulichen Gegebenheiten schafft die Grundvoraussetzung für ein generationenübergreifendes, lebendiges Miteinander, in dem sich die Bewohner wohl fühlen und selbst bestimmt leben können.

Die vorgenannten Senioreneinrichtungen stellen eine bedeutende Bereicherung für den Ortskern von Niederwenigern dar.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Anordnung und Ausformung der Gebäude wurde in Abstimmung mit der Stadt Hattingen erarbeitet und mündet in einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks.

Der „Heidehof“ bildet ein eigenständiges, differenziertes und in die umliegende Wohnbebauung integriertes Wohnquartier.

Um zwei zentrale, gemeinschaftsbildende Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität sind die geschützten Wohn- und Pflegeplätze gruppiert.

Im Nordwesten des Grundstücks (ortsnah) werden die Schwimmhalle und das Seniorendienstleistungszentrum mit den Dauer- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen angesiedelt.

An der Südseite des Grundstücks entstehen betreute Seniorenwohnungen, deren Bewohner den freien Blick in die offene Landschaft genießen.

Die differenzierten Gebäude sind um zwei zentrale Plätze gruppiert, die sich zur Landschaft bzw. zur Nachbarbebauung öffnen.

Mit einem langgezogenen, flach geneigten Pultdach wird eine besonders ruhige und zusammenhängende Dachlandschaft erreicht, die, wie die intimen Höfe und die Wegeführung, zur Gemeinschaftsbildung beiträgt.

Die wünschenswerte ortstypische Kleinteiligkeit wird durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade erreicht. Im Rahmen der Neuplanung konnten die Längen einzelner Baukörper erheblich reduziert werden.

Das zulässige Maß der bebauten Fläche wird deutlich unterschritten. Damit wird der ortstypische hohe Grünanteil auch im neuen Quartier ermöglicht.

Die zulässige Dreigeschossigkeit wird an keiner Stelle überschritten.

Die von den zentralen Plätzen aus sichtbaren Hauseingänge tragen zur leichten Orientierung und zur wünschenswerten Überschaubarkeit des sog. „Wohnquartiers“ bei.

Bei der Konzeption der Freianlagen wird zunächst darauf geachtet, dass der vorhandene zusammenhängende Baumbewuchs vollständig erhalten bleibt.

„HEIDEHOF“ PLANBEGRÜNDUNG

Das Konzept der gemeinschaftsbildenden, Schutz ausstrahlenden Wohnhöfe führt zu differenzierten Freiflächen von hoher Aufenthaltsqualität.

Im zentralen Hof wird mit breiter Rampe das nach Südosten reichende Gefälle aufgenommen. Damit wird einerseits der Lichteinfall optimiert, andererseits der Ausblick aus dem Pflegezentrum verbessert.

Die Parkplätze werden mit Schatten spendenden Bäumen bepflanzt, die außerdem das Pflegezentrum vom Heideweg abschirmen.

Die sich im Süden anschließenden fünf Grundstücke für freistehende Wohngebäude bilden mit ihrer Maßstäblichkeit den Anschluss des „Heidehofes“ an die südlich gelegenen Wohnhäuser.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird nicht die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, jedoch wird das konkrete Vorhaben „Betreutes Wohnen“, „Dauer- und Kurzzeitpflege“, „Seniorenwohnungen“ „Generationentreff“ und „Schwimmhalle“ festgesetzt.

Für den Bereich südlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, d.h. für den Bereich der Wohnbaufläche zur Errichtung von 5 Wohngebäuden, wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die gesamte Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Dachhöhe in m über NN in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird somit in Abhängigkeit von dem Geländeverlauf

durch die Festsetzung der maximalen Dachhöhe innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Bebauung, die gestaffelt der Höhenentwicklung des Geländes folgt, gewährleistet.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 1,2, die Zahl der Vollgeschosse auf „III“ und die maximale Dachhöhe mit 10,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Für die Wohnbaufläche ist die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse auf „I“ festgelegt.

Die geplanten Dachhöhen liegen bezogen auf NN somit niedriger als die vorhandenen Firsthöhen der Gebäude am Heideweg und sind des Weiteren niedriger als das vorhandene Schulgebäude, so dass die geplante Bebauung als verträglich für den umgebenen Bestand angesehen wird und keinerlei Beeinträchtigung darstellt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Bauweise für die Wohnbaufläche gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB in Form einer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Damit sich die neuen Wohngebäude in die Umgebungsbebauung einfügen, wird für die neuen Wohngebäude die Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB festgeschrieben.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die Ausdehnungen der Baufelder sind eng an die tatsächlichen Abmessungen der geplanten Gebäude angelehnt, so dass die Außenhaut der Gebäude zu einem großen Teil mit den Baugrenzen identisch ist. Einzelne Gebäuderücksprünge vollziehen die Baugrenzen nicht nach.

In Teilbereichen stimmen die derzeit geplanten Baukörper und die Baugrenzen nicht überein, sondern sind weiter gefasst. Hier soll die Möglichkeit zu einer geringfügigen, aber u.U. funktional notwendigen, den zukünftigen Pflege- und Betreuungsanforderungen entsprechenden, Erweiterung einzelner Gebäudebereiche gegeben werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Baunutzungsverordnung werden im Plan von der sonstigen Darstellung „Hausgärten“ sowie den Festsetzungen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB bzw. „Stellplätze“ farblich überlagert.

4.5 Äußere Gestaltung

Die nach außen hin sichtbare Wirkung des neuen Quartiers vermittelt sich unter anderem über die geplante Dachlandschaft. Es soll durch die langgezogenen, flach geneigten Pultdächer eine ruhige, zusammenhängende Dachlandschaft erreicht werden, die sich in Bezug auf das Ortsbild ohne gestalterischen Bruch, jedoch als eigenständiges und ablesbares „Wohnquartier“ mit besonderer Zweckbestimmung integriert.

An gestaltungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 der Bauordnung NW werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Dachformen mit „Pultdach“ und „Flachdach“ festgesetzt.

Im Bereich der Wohnbebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Damit wird eine Anpassung an die südlich und westlich angrenzende Bebauung angestrebt, in der überwiegend Satteldächer das Ortsbild prägen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt darüber hinaus alle Gebäude im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in gleicher Weise mit einer hellen Fassade und einer durch Oberflächenwechsel ablesbaren Sockelzone zu erstellen.

4.6 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Die gesamte Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gemäß § 9 (1) BauGB als Fläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – „Betreutes Wohnen“, „Dauer- und Kurzzeitpflege“, „Seniorenwohnen“, „Generationentreff“ und „Schwimmhalle“ festgesetzt.

4.7 (öffentliche / private) Grünflächen

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche (Ehrenmal) festgesetzt.

4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beinhalten im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Flächen zur Pflanzenerhaltung, Entwicklung und Pflege im östlichen Teil des Areal (dicht stehender Baum- und Gehölzstreifen) sowie im süd-westlichen Teil des Planungsgebietes (dreiecksförmige Baum- und Gehölzfläche).

„HEIDEHOF“
PLANBEGRÜNDUNG

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 130 im nordöstlichen Bereich des zukünftigen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche für die Anlage einer Wildblumenwiese wird weiterhin umgesetzt und in großen Teilen erhalten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Aufgrund der aktuellen Planung und der damit verbundenen geringfügigen Verschiebung der Flächennutzungen bei Inanspruchnahme von ursprünglich festgesetzten Pflanzflächen erfolgt in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) zum VEP Nr. 147 die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 4 LG NW in der Gegenüberstellung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130 (geltendes Planungsrecht) mit den Festsetzungen des VEP Nr. 147 (neues Planungsrecht). Die im LFB zum VEP Nr. 147 festgelegten landschaftspflegerischen Maßnahmen orientieren sich im Wesentlichen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130 und gewährleisten die erforderlichen grünordnerischen sowie siedlungsökologischen Funktionen bzw. Qualitäten aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes.

Die Maßnahmen werden schwerpunktmäßig im Randbereich der Bebauung angeordnet, beziehen sich aber auch auf eine gestalterisch und ökologisch sinnvolle Umsetzung der Grunstücksfreiflächen (Gehölzanteile, strukturreiche Hausgärten).

Der vorhandene dicht stehende Baum- und Gehölzstreifen an der östlichen Grenze des Gebietes und die dreiecksförmige Baum- und Gehölzfläche im südwestlichen Teil des Areals werden durch die geplante Bebauung nicht verändert oder beeinträchtigt.

Die Begrünungsmaßnahmen insgesamt dienen neben dem ökologischen Ausgleich auch der Gestaltung und Integration der Gebäude in das Ortsbild.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen geländemorphologischen Situation des leicht nach Südosten abfallenden Gebietes, so dass keine besonderen geländemorphologischen Veränderungen erforderlich werden.

Die im Einzelnen geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nach Art, Umfang und Qualität der Maßnahmen detailliert erläutert.

Die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum VEP sichergestellt.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für Pkw erfolgt im Wesentlichen von der Essener Straße aus über den Heideweg. Der Heideweg hat im Bestand eine Breite von 4,50 Meter, welche gemäß Verkehrsgutachten als durchweg ausreichend angesehen wird. Zusätzlich wird parallel des Heidewegs, auf der Seite zu der Stellplatzanlage, ein 1,50 Meter breiter Gehweg von der Einmündung Essener Straße bis zur Einmündung der Erschließungsstraße der Wohnbebauung angelegt.

Die zentrale Stellplatzanlage mit 32 Parkplätzen zwischen der Dauer- und Kurzzeitpflege und dem Heideweg gelegen, bietet ein ausreichendes Stellplatzangebot für alle Nutzer und darüber hinaus auch für die Anwohner z.B. des Heidewegs.

Vor dem Eingang des „Betreuten Wohnens“ sind 9 weitere Stellplätze vorgesehen.

Eine zweite, untergeordnete Zufahrt über den Uhlenkotten schafft zusätzliche 18 Stellplätze und ist außerdem als Rettungsweg unverzichtbar.

Der Ausbau der Fahrbahnen im Bereich des Heidehofes soll mit einer Regelbreite von 5,50 Meter erfolgen. Alle Fahrbahnen erhalten eine Randeinfassung und werden mit Sicker- bzw. Fugenpflaster hergestellt und ohne Gehweg als Mischverkehrsfläche ausgeführt.

Die heute schon vorhandene Erschließungsstraße vom Heideweg aus für die Häuser Nr. 55 und 57 wird beibehalten, als öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) gewidmet und um 1,80 Meter auf eine Regelbreite von 4,80 Meter ausgebaut. Sie dient dann auch der Erschließung der fünf zusätzlich geplanten freistehenden Wohnhäuser zwischen dem Betreuten Wohnen und den ebenfalls freistehenden Häusern an der Lange Straße.

Die Andienung und Versorgung der Dauer- und Kurzzeitpflege erfolgt verkehrsgünstig unmittelbar von der Einmündung Essener Straße – Uhlenkotten aus, so dass kein Fahrverkehr durch Lkw über den Heideweg erfolgt.

„HEIDEHOF“
PLANBEGRÜNDUNG

Unmittelbar an den Einfahrt vom Uhlenkotten in den Bereich des „Heidehofes“ wird ausschließlich für die Feuerwehr ein 3 x 28 Meter langer Seitenstreifen als Bewegungsfläche geplant.

Sämtliche Zufahrten und als Rettungswege notwendige Erschließungen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen den Vorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (in der aktuellsten Fassung) und sind mit der Feuerwehr Hattingen abgestimmt. Die Darstellung der Wegeführung und Flächen erfolgt im Lageplan als Anlage zur Planbegründung.

Die Planung der Erschließungsanlagen (Fahrbahnen, Gehwege, Anlieferungssituation, Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baumscheiben, Rädien, Aufbauten etc.) ist dem Fachbeitrag Erschließung und Entwässerung zu entnehmen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Essener Strasse aus.

So ist auf dem vorhandenen Fußweg der Ortskern mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen auf dem kürzesten Weg erreichbar.

Die Fußläufigkeit wird weiter in Richtung Süden über die Mischverkehrsfläche durch die gesamte Anlage geführt. Somit bleibt die Fußwegeverbindung zwischen dem Uhlenkotten und der Wohnstrasse Heideweg erhalten und wird um zusätzliche private Fußwege auf dem Gelände des „Heidehofes“ erweitert.

Für Kurzparker sind Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs der Dauer- und Kurzzeitpflege geplant. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass es keinen unberechtigten Fahrverkehr innerhalb der Höfe gibt.

Die Anbindung an den ÖPNV, Buslinie 141 (Heisingen, Kupferdreh. Hattingen-Mitte, Welper) ist durch die Haltestelle „Eichholzstraße“ gewährleistet.

4.10 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsunternehmen stellen die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas bedarfsgerecht sicher.

Für die Leitungszuführungen stehen die geplanten Wegeräume zur Verfügung.

Die in das vorhandene Schulgebäude integrierte Ortsnetzstation der AVU, zur Sicherstellung der örtlichen Stromversorgung, sowie die im Bereich der geplanten Baufelder verlaufenden Nieder- und Mittelspannungskabel werden vor Abbruch des Schulgebäudes verlagert. Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin wird

„HEIDEHOF“
PLANBEGRÜNDUNG

im Bereich der Einfahrt vom Heideweg zu dem „Heidehof“ ein Ersatzstandort für eine Kompaktstation geplant. Der Betrieb dieser Anlage wird über Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Die weiteren Festlegungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Versorgung mit elektrischer Energie, Telekommunikation

Die Versorgung sämtlicher Gebäude mit elektrischer Energie wird auf Grund der geschätzten Leistungsannahmen aus dem Niederspannungsnetz der AVU erfolgen. Jedes Gebäude wird separat versorgt.

Die sich im südlichen Bereich des Betreuten Wohnens anschließende Wohnungsbebauung wird ebenfalls aus dem Niederspannungsnetz versorgt.

Für den Bereich der Telekommunikation werden die Gebäude aus dem Netz der Deutschen Telekom versorgt.

Der Bereich der Breitbandversorgung über einen Kabelnetzanbieter wird derzeit außer Acht gelassen.

Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser

Für die Trinkwasserversorgung wurde ein Spitzendurchfluss von ca. 7,5 l/s ermittelt. Diese Wassermenge kann nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen (Gelsenwasser AG) sicher gestellt werden.

Für die Löschwasserversorgung sind laut Auskunft der Gelsenwasser AG zwei Hydranten, jeweils einer in der Essener Strasse und im Heideweg, vorhanden. Die Lage von zwei zusätzlich zu schaffenden Unterflurhydranten im öffentlichen Straßenraum an den Einfahrten vom Heideweg und vom Uhlenkotten in den Bereich der „Heidehöfe“ wird im Rahmen des Brandschutzkonzeptes mit der Feuerwehr Hattingen abgestimmt.

Versorgung mit Gas

Für die Wärmeversorgung wurde der Wärmebedarf überschlägig mit ca. 900 KW ermittelt. Die daraus resultierende Gasmenge kann laut Auskunft der Stadtwerke Hattingen sicher gestellt werden. Zurzeit wird untersucht, ob die Energie zum Beheizen der Wohnräume alternativ über Erdwärme gewonnen werden kann.

Entsorgung Schmutzwasser

Die Entwässerungsplanung gemäß den ATV-Arbeitsblättern, näher erläutert im Fachbeitrag Erschließung und Entwässerung, aufgestellt durch die CDM Jessberger GmbH Bochum, orientiert sich an der heutigen Entwässerung des Grundstücks und sieht die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers sämtlicher Gebäude in die Mischwasserkanäle in der Essener Strasse und der Lange Straße vor. Damit folgt die Entwässerung weitgehend der vorhandenen Topographie.

Weitere Einleitmöglichkeiten sind laut Tiefbauamt und Kanalbestandsplan im Uhlenkotten und Heideweg vorhanden.

Die hydraulische Berechnung und die Darstellung der Leitungsführung der geplanten Gebäudeentwässerung erfolgt im Fachbeitrag der CDM Jessberger GmbH Bochum.

Entsorgung Niederschlagswasser

Gemäß den Anforderungen des § 51 a, LWG Nordrhein-Westfalen wurde die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Fachbeitrages Erschließung und Entwässerung, aufgestellt durch die CDM Jessberger GmbH Bochum, geprüft.

Auf Grund der festgestellten geringen Durchlässigkeit des Bodens ist eine Ausführung einer Versickerung zur konzentrierten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen wirtschaftlich nicht durchführbar. Dies betrifft insbesondere die Anordnung von Schächten und Rigolen. Auch die Anordnung von Mulden ist auf Grund unzulässig langen Einstauzeiten bei geringen Durchlässigkeiten von $k_f < 5 \times 10^{-6}$ m/s nur in Verbindung mit Rigolen bedingt realisierbar. Dieses System kann nur für geringe Wassermengen verwendet werden, so dass hier eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen nicht geplant werden kann.

Unter der Berücksichtigung der Gegebenheiten wird die Einleitung von Dachwässern in die Kanalisation vorgesehen.

Für die Flächenbefestigung der Erschließung wird ein Sickerpflaster mit zusätzlichen Versickerungsrigolen gewählt. Vorberechnungen haben hier eine generelle Machbarkeit der Versickerung ergeben.

Bei einer planmäßigen Einleitung von Niederschlagswasser in einem geneigten Gelände müssen zudem aufgrund des Reliefs hierdurch bedingte Wasserwegigkeiten zu Unterliegern ausgeschlossen werden. Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist aufgrund der örtlichen Situation nicht umzusetzen.

„HEIDEHOF“
PLANBEGRÜNDUNG

Entsorgung Hausmüll

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

5. Immissionsschutz

Gemäß der Fachbeiträge „Verkehrsgutachten“, aufgestellt durch blanke.verkehrskonzept / Bochum, und der „Geräuschimmissionsprognose“, aufgestellt durch das Ingenieurbüro afi / Haltern am See wird folgende Aussage zu den Auswirkungen auf die Lärm- und Verkehrssituation getroffen:

Auf der Grundlage der durch die Zählungen erhobenen Verkehrsbelastungen und den in der Tabelle 2 des Fachbeitrages „Verkehrsgutachten“ dargestellten Prozentanteilen des Einwohnerverkehrs im Ziel- und Quellgebiet (EAR 1991/1995) lässt sich für den Heideweg im Bestand eine Vorbelastung von insgesamt 640 Kfz / Tag (DTV) d.h. jeweils 320 Kfz / Tag im Zu- Abfluss, ableiten. Aus den geplanten Nutzungen ergibt sich für den Heideweg eine Zusatzbelastung von 191 Kfz / Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr, d.h. insgesamt 382 Kfz / Tag, wobei eine Verteilung der nutzungsbedingten Kfz-Verkehre zu 60 % über den Heideweg und zu 40 % über die Straße Uhlenkotten angenommen wird.

Die beiden Einmündungsbereiche Essener Straße / Heideweg und Essener Straße / Uhlenkotten sind sowohl unter den Analyse-Verkehrsbelastungen als auch unter Prognose-Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Vorfahrtregelung uneingeschränkt leistungsfähig.

In allen Verkehrsströmen (Fahrspuren) der betrachteten Knotenpunkte ergibt sich ein nahezu ungestörter Verkehrsablauf mit einer „sehr guten“ Verkehrsqualität (stufe A) und erheblichen Kapazitätsreserven.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Essener Straße / Heideweg und Essener Straße / Uhlenkotten wird durch die zusätzlichen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 „Heidehof“ nicht spürbar beeinträchtigt.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht ergeben sich somit keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Heidehof“ in Hattingen-Niederwenigern

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich überwiegend um eine soziale Einrichtung. Als maßgebliche Immissionsorte werden die Fassaden der Wohngebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes betrachtet. Die Nutzung dieser Immissionsorte wird entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen mit „Reinem Wohngebiet“ und „Allgemeinem Wohngebiet“ angesetzt. Nachts werden durch die Anlage keine Geräusche emittiert. Die Besucher, Mitarbeiter und Lieferfahrzeuge befahren das Gelände ausschließlich in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Eine Großküche ist in den Gebäuden nicht vorgesehen.

„HEIDEHOF“
PLANBEGRÜNDUNG

Die Lebensmittel, Essen und Verbrauchsgüter werden dreimal täglich mit Lkw geliefert. Weitere Schallquellen sind nicht vorhanden. Als schallemitternde Tätigkeiten und Abläufe gelten Geräusche von Pkw beim Befahren des Geländes, beim Parken auf den Stellplätzen um beim Befahren und Be- bzw. Entladen der Lkw, jeweils tagsüber.

Die Geräuschimmissionsprognose ergibt, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 50 dB(A) tagsüber und mindestens 2,4 dB unterschreiten.

Nachts werden keine Geräusche emittiert. Es sind keine Konflikte durch Geräuschimmissionen der geplanten Anlage (Altenwohn- und pflegeheim, Generationentreff, Schwimmhalle, und des betreuten Wohnens) zu erwarten. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Für die Immissionsprognose wurde für die vorgegebenen Betriebszeiten die maximale Auslastung angesetzt. Dr. Blanke führt in seinem Verkehrsgutachten an, dass für die Verkehrsprognosen jeweils die höheren vorliegenden praktischen Erfahrungswerte angesetzt wurden und alle Benutzer zu 100% mit dem Kfz kommen. Dadurch ist sichergestellt, dass es sich um eine Immissionsprognose mit einer ausreichenden Sicherheit zum Einhalten der Immissionsrichtwerte handelt.

6. Boden- und Bodenbelastung

6.1 Bergbausituation

Das Plangebiet befindet sich gemäß geologischer Karte L 4508 Essen in einem Bereich flözführender Oberkarbonschichten mit geringer quartärer Überdeckungen (Hanglehm, Löß) von weniger als 2,0 m. Entsprechend der unterschiedlichen Flözführungen in den einzelnen Schichteinheiten ist die Intensität des Abbaues sehr unterschiedlich einzustufen. Der das Plangebiet querende Flöz Sonnenschein zählt zu den Flözgruppen, die in nennenswertem Umfang abgebaut wurden.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine Kennzeichnung für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Art erfolgen, dass im Plangebiet oberflächennaher Bergbau umgegangen ist und eine bergbaulich bedingte Tageöffnung (Bergwerk Friedrich Anton) vorhanden ist.

Die Tatsache, dass das Grundstück zurzeit durch augenscheinlich bergschadenfreie Bauwerke wie Schulgebäude und Turn- und Schwimmhalle bebaut ist, darüber hinaus das Fehlen jeglicher Setzungen und Senkungen im Oberbodenbereich zu verzeichnen ist, lassen somit den Rückschluss auf eine unproblematische bergbauliche Gesamtsituation zu.

Der Auftrag auf Erkundung der bergbaulichen Verhältnisse und der Bergschadensgefährdung ebenso auf Erstellung einer Baugrunduntersuchung und –begutachtung ist an CDM erteilt. Diese Gutachten werden in Kürze erstellt.

Da gemäß Kaufvertrag vom 30.08.2007 § 2 der Kaufgegenstand „...wie alles steht und liegt, ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit und unter Ausschluss jedweder Haftung.“ durch die Vorhabenträgerin erworben wird, sind somit keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

6.2 Bodenbelastung

Das Grundstück wurde der Vorhabenträgerin und gleichzeitig Erwerberin gemäß den Planungs-Vorgesprächen mit der Stadt Hattingen als unbelastete Fläche veräußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Rahmen der Baugrunderkundung keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

Unterstützt wird dieser Fakt durch die Tatsache, dass sich bis vor kurzem eine Schul- und Kindergartennutzung auf dem Grundstück befunden hat.

7. Schutz von Natur und Landschaft / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zur situationsgerechten Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a (3) BauGB i.V. § 21 (1) BnatSchGNeuregG ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der dieser Planbegründung als Anlage beigelegt ist, eine bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Planung bzw. Eingriff- und Ausgleich auf der Grundlage der Bewertungsmethode des Landkreises Recklinghausen durchgeführt worden.

Das Ergebnis der Bilanzierung erschließt sich aus den dem Fachbeitrag anliegenden Bilanzierungsblättern.

Insgesamt kann sowohl im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch im Bereich der geplanten Wohnbaufläche durch die Summe der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ein Biotopwertdefizit vermieden, bzw. ein plangebietsinterner Ausgleich erzielt werden.

8. Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dieser Planbegründung als Anlage ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 des BauGB als gesonderter Teil beigelegt.

Der Umweltbericht berücksichtigt dabei die Schutzgüter Klima / Luft, Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Lebensraumfunktionen, Landschaftsbild – Erholungseignung, Mensch / Gesundheit – Wohlbefinden und Kultur- und Sachgüter.

9. Kosten

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Hattingen keine Erschließungskosten. Diese Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen

Für den südlich gelegenen, wohnbaulich genutzten Bereich wird die Erschließung durch die Stadt Hattingen erbracht.

10. Bodendenkmäler

Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Hattingen, 13.09.2007
ergänzt 03.03.2008

Hattingen,

Die Vorhabenträgerin
Heidehof Hattingen GmbH & Co. KG

Stadt Hattingen