

Bebauungsplan Nr. 7/07

„Bocholder Straße / ehemaliges Bethesda Krankenhaus“

Stadtbezirk: IV
Stadtteil: Borbeck

Begründung

Fassung vom 02.02.2009

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

| | |
|---|-----------|
| I. Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 6 |
| 1. Anlass der Planung | 6 |
| 2. Entwicklungsziele | 7 |
| III. Planungsrechtliche Situation | 8 |
| 1. Landes- und Regionalplanung | 8 |
| 2. Flächennutzungsplan (FNP) | 8 |
| 3. Bebauungspläne | 8 |
| IV. Bestandsbeschreibung | 9 |
| 1. Städtebauliche Situation | 9 |
| 2. Verkehr | 9 |
| 3. Entwässerung | 11 |
| 4. Natur und Landschaft | 11 |
| 5. Klima | 12 |
| 6. Sonstige Infrastruktur | 12 |
| 7. Notwasserbrunnen | 12 |
| 8. Immissionsschutz | 13 |
| 9. Altlastenverdachtsfläche | 13 |
| 10. Baugrund | 15 |
| V. Städtebauliches Konzept | 17 |
| 1. Variantenuntersuchung | 17 |
| 2. Entwurfsbeschreibung | 17 |

| | |
|--|-----------|
| 3. Auswirkungen der Planung | 19 |
| 3.1 Entwässerung | 19 |
| 3.2 Technische Infrastruktur | 20 |
| 3.3 Boden- und Geländeaufbereitung | 20 |
| VI. Planinhalte | 21 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 21 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 22 |
| 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 22 |
| 1.4 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 23 |
| 1.5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) | 23 |
| 1.6 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 23 |
| 1.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) | 24 |
| 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 24 |
| 1.9 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 24 |
| 1.10 Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | 25 |
| 1.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 26 |
| 2. Landesrechtliche Festsetzungen | 27 |
| 2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) | 27 |
| 2.2 Stützmauern, Gabionen und Böschungen | 28 |
| 3. Kennzeichnungen | 28 |
| 4. Hinweise | 29 |
| 4.1 Städtische Satzungen | 29 |
| 4.2 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen | 29 |
| 4.3 Städtebauliche Verträge | 29 |
| 4.4 Umgang mit Bodendenkmälern | 30 |
| 4.5 Beseitigung von Niederschlagswasser | 30 |
| 4.6 Einleitung von Grundwasser | 30 |
| 4.7 Geländeaufbereitung/ Baureifmachung | 30 |
| 4.8 Kampfmittel | 30 |
| 4.9 Notwasserbrunnen | 30 |
| 4.10 Umgang mit anfallendem Bodenaushub | 31 |
| VII. Städtebauliche Kenndaten | 32 |
| VIII. Umweltauswirkungen | 33 |

| | |
|--|-----------|
| IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte | 36 |
| X. Bodenordnung | 38 |
| XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 39 |
| XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 40 |
| XIII. Kosten und Finanzierung | 41 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bocholder Straße / ehem. Bethesda-Krankenhaus“ liegt im Stadtbezirk IV im Stadtteil Borbeck. Es umfasst das Grundstück Bocholder Straße 11-13 des bisherigen Bethesda-Krankenhauses und der Nebengebäude sowie die Flächen der beiden ehemaligen Schwesternheime an der Straße Walmanger. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst die Flurstücke 490, 496, 506, 507, 563 und 564.

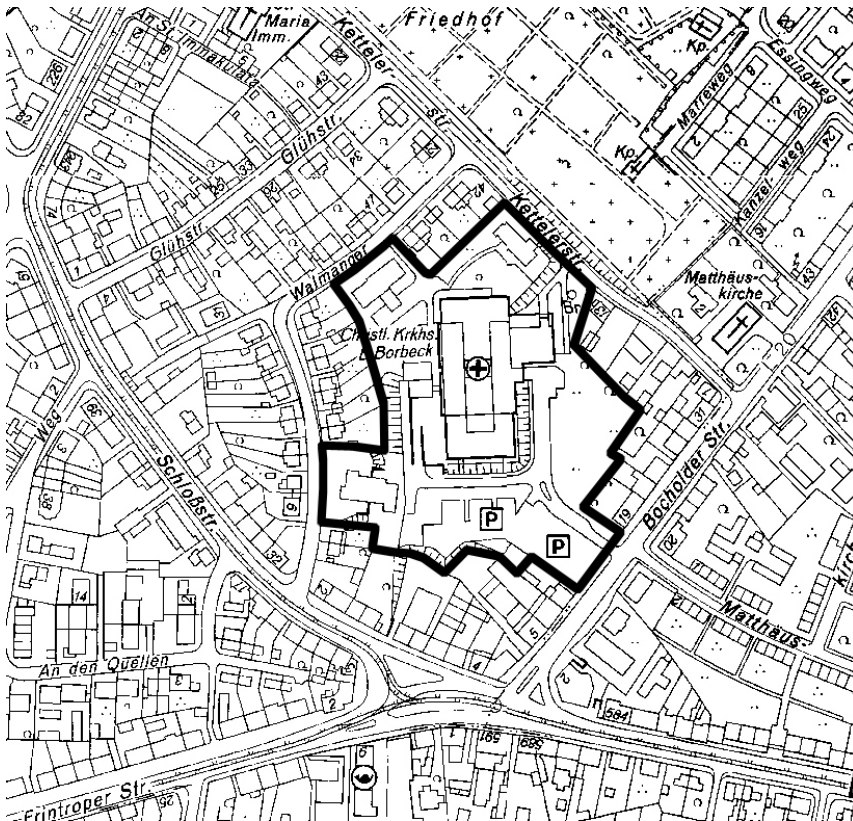


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Ketteler Straße und die angrenzende Wohnbebauung;
- im Südosten durch angrenzende Wohnbebauung und die Bocholder Straße;
- im Südwesten durch die angrenzende Bebauung entlang der Schlosstraße und
- im Nordwesten durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße Walmanger.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Firma Wilma Wohnen GmbH, Ratingen ist Eigentümerin des im Essener Stadtteil Borbeck gelegenen Grundstückes Bocholder Straße 11-13. Das Grundstück ist mit einem Krankenhaus und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Der Krankenhausbetrieb wurde zum 30.06.2006 eingestellt. Die Flächen der ehemaligen Schwesternwohnheime befinden sich in anderem privaten Eigentum.

Für die o. g. Flächen wird eine Nutzungsänderung angestrebt, die eine neue Wohnbebauung als wirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort vorsieht. In diesem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld soll eine ansprechende Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern die Bebauungstypologie und das Wohnraumangebot für den Stadtteil insgesamt ergänzen. Die Lagegunst in einer gewachsenen Wohnstruktur und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungsbereich Fliegenbusch und der Nähe zum Zentrum Borbeck stellen gute Standortbedingungen für eine Wohnnutzung für Familien mit Kindern dar. Im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung, die eine innerstädtische brachgefallene Fläche reaktiviert, kann darin ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen, sonstigen Dienstleistungen und des Zentrums Borbeck gesehen werden. Hierfür sind das Krankenhaus und die bestehenden Erschließungsstraßen rückzubauen.

Zur Qualifizierung eines städtebaulichen Entwurfes wurde im Vorfeld ein Investorenwettbewerb durchgeführt, aus dem der vorliegende Entwurf die Grundlage der weiteren Bearbeitung darstellte.

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 305 „Schloßstraße / Ketteler Straße“ Planungsrecht. Dieser setzt für die Fläche des Krankenhauses und der beiden Schwesternwohnheime eine maximal VII-geschossige Bebauung in einem Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest. Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung ist es notwendig, einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Festsetzung neuer Wohnbaugebiete aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Krankenhauses, für die die städtebauliche Konzeption entwickelt wurde und die Standorte der beiden ehemaligen Schwesternheime. Bei der ausschließlichen Überplanung des ehemaligen Krankenhausgrundstücks würde für den Bereich der ehemaligen Schwesternheime weiterhin das bestehende Planungsrecht mit Fläche für den Gemeinbedarf bestehen, auf der eine bis zu VII-geschossige Bebauung zulässig wäre. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die Fläche der Schwesternheime in den Geltungsbereich einbezogen und mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung versehen, die sowohl an die bestehende Bebauung an der Straße Walmanger als auch an die geplante Neubebauung angepasst sind.

Mit dem Vorhaben wird dem für den Stadtteil bestehendem Angebotsdefizit in der Verfügbarkeit von Grundstücken zur Eigentumsbildung entgegengewirkt. Nach Aussage der InWIS Forschung und Beratung GmbH in einem Kurzgutachten für das Bauvorhaben „ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ (InWIS Forschung und Beratung GmbH, Bochum, 08. August 2007) besteht ein äußerst knappes Angebot im Eigenheimsegment aufgrund der geringen Baufertigstellungen der letzten Jahre und der verfügbaren Bauflächenpotenziale im Stadtteil Borbeck. Haushalte, die innerhalb des Stadtteils Eigentum im Neubau

bilden wollten, waren überwiegend gezwungen, den Stadtteil zu verlassen und in Baugebiete benachbarter Stadtteile oder in die angrenzenden Städte auszuweichen.

Das Verfahren wurde am 21.09.2006 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) in das Arbeitsprogramm aufgenommen.

Das Planverfahren ist auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt worden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind erfüllt: ein aufgegebenes Infrastrukturstandort soll für Wohnnutzung wieder genutzt werden. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes;
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung;
- Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.

2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Bocholder Straße / ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung der Flächen eines aufgegebenen Krankenhausstandortes durch die Errichtung einer Wohnbebauung mit insgesamt ca. 86 Wohneinheiten im Bereich des Krankenhauses und ca. 13 Wohneinheiten auf den Flächen der Schwesternwohnheime;
- Einfügung der Bebauung in Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der topographischen Situation;
- Erschließung des Wohngebietes über die Bocholder Straße und die Kettelerstraße;
- Anlage einer großzügigen Grünfläche zur Aufwertung des Wohnumfeldes mit Fußwegeverbindungen zu den angrenzenden Stadtquartieren;
- Anlage eines Kleinkinderspielplatzes.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt für den Planbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Auch der in Aufstellung befindliche regionale Flächennutzungsplan (RFNP) enthält die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den betreffenden Geltungsbereich die Darstellung von Wohnbauflächen mit der ergänzenden Darstellung „Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „gesundheitliche Zwecke“ und im nördlichen Bereich „Kindergarten“.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung der „Wohnbauflächen“ bleibt erhalten, die ergänzenden Darstellungen entfallen.

In dem in Aufstellung befindlichen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist die entsprechende Darstellung „Wohnbaufläche“ bereits berücksichtigt.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 305 „Schlossstraße / Ketteler Straße, 1. Ergänzung“. Dieser setzte in diesem Bereich „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ fest. Für die geplante Nutzungsänderung war es erforderlich, den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/07 „Bocholder Straße /ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 305 „Schlossstraße / Ketteler Straße, I. Ergänzung“ mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/07 „Bocholder Straße /ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ betreffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 305 „Schloßstraße / Ketteler Straße, I. Ergänzung“ mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ gilt dies auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan Nr. 7/07 „Bocholder Straße /ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ seine Rechtskraft verlieren würde.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Borbeck-Mitte, ca. 1,0 km südlich des Stadtteilzentrums im Übergangsbereich zu den Stadtteilen Bochold im Westen und Schönebeck im Süden. Der Stadtteil liegt im Zentrum des gleichnamigen Stadtbezirks Borbeck (Stadtbezirk IV). Der Kern von Borbeck-Mitte ist als Zentrentyp B (Mittelzentrum) einzustufen, der dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet ist. Im Kern von Borbeck-Mitte befinden sich überwiegend kerngebietstypische Nutzungen sowie kleinere Gewerbeflächen, die insbesondere im Norden liegen. Im Bezirk gibt es einige größere Grünflächen, insbesondere der Schlosspark bei Schloss Borbeck westlich des Plangebietes ist in diesem Zusammenhang zu nennen.

Südlich des Plangebietes entlang der Schlossstraße grenzt der Nahversorgungsbereich „Fliegenbusch“ an, der ein umfangreiches Angebot an Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfes aufweist wie Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Bäckereien, eine Apotheke, Zeitschriftenladen, gastronomische Einrichtungen etc..

Westlich und nordwestlich des Plangebietes an der Straße Walmanger und der Ketteler Straße sind weitgehend homogene Wohnsiedlungsbereiche mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorzufinden.

Das Plangebiet selbst ist mit einem Krankenhaus mit Nebengebäuden und der Ruine einer ehemaligen Kinderpflegestation bebaut. Die Gebäude werden über befestigte Straßen innerhalb des Geländes erschlossen. Die im südlichen Grundstücksbereich vorhandenen Stellplatzanlagen sind befestigt. Der westliche Bereich des Grundstücks ist unbefestigt und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen (Park). An der Straße Walmanger sind die beiden ehemals zum Bethesda-Krankenhaus gehörenden Wohnheime gelegen, die heute der Apartmentvermietung dienen. Mit sechs bzw. vier bis sieben Geschossen stellen sie einen Fremdkörper zu der im Umfeld vorzufindenden Bebauung dar.

Das Gelände weist morphologisch ein starkes Gefälle von Süden (ca. 71 m NN) nach Norden (ca. 61 m NN) auf. Dieses Gefälle wird durch Böschungen und Stützwände bzw. durch das Krankenhausgebäude selbst im zentralen Grundstückbereich aufgefangen.

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Anbindung an die Bocholder Straße und die Ketteler Straße, die zurzeit als Feuerwehrezufahrt dient. Die Beibehaltung der Anschlusspunkte bietet sich auch bei der Umnutzung der Flächen für eine Wohnbebauung an. Im Rahmen des Verfahrens sind in einem Verkehrsgutachten „Städtebauliches Plaungskonzept „Bocholder Straße / ehemaliges Bethesda Krankenhaus“ in Essen – Bochold, blanke ambrosius, Bochum Juni 2008 die Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte geprüft worden.

Hierzu ist die heutige Vorbelastung der Bocholder Straße und der Ketteler Straße ermittelt und mit den Zusatzverkehren der geplanten Wohnnutzung zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert worden. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen ist dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der geplanten Erschließungsknotenpunkte bewertet worden.

Die Abschätzung der Zusatzverkehre für insgesamt ca. 110 zusätzliche Wohneinheiten (Annahme: ein Drittel der Hauseinheiten sind Zweifamilienwohnungen) weist eine Ta-

gesverkehrsbelastung von 485 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr auf. Im Rahmen der Verkehrserzeugungsrechnung wurde mit einer Haushaltsgröße von 3,5 Personen pro Wohneinheit eine bewusst hohe Annahme unterstellt, mit der grundsätzlich ein hoher Anteil an Familien mit Kindern abgedeckt ist.

Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegten PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der durch Zählung vor Ort am 27. November 2007 erhobenen ANALYSE-Verkehrsbelastungen mit den Zusatzverkehren der geplanten Wohnbebauung an einem Normalwerktag in den einzelnen Stundenintervallen morgens zwischen 7.00 und 9.00 Uhr und nachmittags zwischen 15.00 und 18.00 Uhr.

Als Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Verkehrsgutachtens ergeben sich für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

- Die Verkehrsqualität ist in allen wartepflichtigen Verkehrsströmen sowohl in den betrachteten Morgenstunden als auch in den Nachmittagsstunden mit geringen Wartezeiten zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen (Stufe B: Die Fahrmöglichkeit der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering).
- Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer können die betroffenen Knotenpunkte nahezu ungehindert passieren.
- Die Betrachtung der kombinierten Fahrspuren als Mischströme ohne separate Abbiegespur weist in den verschiedenen PROGNOSE-Lastfällen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation (ANALYSE) ebenfalls sehr geringe Zunahmen der mittleren Wartezeiten auf.
- Bedingt durch die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen sind demzufolge keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation an den bestehenden Knotenpunkten Bocholder Straße / Kettelerstraße und Bocholder Straße / Matthäuskirchstraße (einschließlich Zufahrt neues Baugebiet von der Bocholder Straße) zu erwarten.
- Die Knotenpunkte Bocholder Straße / Kettelerstraße und Bocholder Straße / Matthäuskirchstraße sind nach den vorliegenden Berechnungen in der bestehenden Ausbaumform auch unter PROGNOSE-Verkehrsbelastungen mit Vorfahrtregelung uneingeschränkt leistungsfähig.
- Für den Knotenpunkt Bocholder Straße / Altendorfer Straße / Frintroper Straße / Schlossstraße sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung (485 Kfz/Tag) keine signifikant spürbaren Beeinträchtigungen auf den Verkehrsablauf gegenüber der Verkehrssituation zu Zeiten des Krankenhausbetriebes (850 Kfz/Tag) zu erwarten.
- Auch für den neu zu errichtenden Knotenpunkt Kettelerstraße / Zufahrt Wohnbaugebiet kann mit einer einfachen Vorfahrtregelung eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit deutlichen Kapazitätsreserven gewährleistet werden.

Abschließend ergeben sich somit bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verschlechterungen an den Knotenpunkten, die zu Verbesserungs- oder Baumaßnahmen an den Knotenpunkten führen. Die Zunahme des Verkehrs ist durch das bestehende Verkehrsnetz zu bewältigen.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überregionale Straßennetz ist als gut einzustufen. In kurzer Entfernung erreicht man neben dem zentralen Bereich Fliegenbusch das Zentrum von Borbeck. Über die Altendorfer Straße ist in einer Entfernung

von ca. fünf Kilometer die Essener Innenstadt zu erreichen. In entgegengesetzter Richtung befindet sich in ca. sieben Kilometer das Centro in Oberhausen, Neue Mitte. Mit einer Entfernung von ca. 4 Kilometer erreicht man über die Frintroper Straße und Aktienstraße die BAB 40 an der Auffahrt Mülheim a. d. Ruhr, Winkhausen. Von hier sind die weiteren Autobahnen in kurzer Entfernung zu erreichen.

Am Plangebiet befinden sich die Haltestellen Ketteler Straße und Fliegenbusch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Hier verkehren folgende Linien:

- Bus 140 Ernestinenstraße, Essen Borbeck Bf
- Straßenbahn 103 Essen Steele, Wertstraße
- Straßenbahn 105 Finefraustraße, Unterstraße
- Bus 186 Schölerpad, Bottrop

In kurzer Entfernung ist die S-Bahn Station Essen Borbeck zu erreichen. Von hier aus bestehen die folgenden Verbindungen:

- S-Bahn 9 Bottrop, Wuppertal
- Regionalexpress 14 Bottrop, Essen Steele Ost.

3. Entwässerung

Das Grundstück wird von Südwesten nach Nordwesten von einem öffentlichen Kanal, DN 500, gequert. Ein weiterer Kanal befindet sich im Norden mit Anschluss an die Kettelerstraße. Im Zuge der Abbrucharbeiten werden die vorhandenen Kanalanschlüsse zurückgebaut. Mit der Anlage einer öffentlichen Erschließung wird das Gebiet entwässerungstechnisch neu geordnet.

Das ehemalige Bethesda Krankenhaus entwässert derzeit im Mischsystem. Von den befestigten / überbauten Flächen fließt das anfallende Oberflächenwasser zur Zeit über das vorhandene Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation.

4. Natur und Landschaft

Die Freiflächen des Plangebietes sind derzeit geprägt durch Zufahrten, Stellplatzanlagen und Anlieferzonen an der Süd- und Westseite des Krankenhausgebäudes und eine Grünfläche aus Rasenflächen und Bäumen an der Ost- und Nordseite. Die Übergangszonen zu den benachbarten Gärten und Höfen der angrenzenden Bebauung an den umgebenden Straßen sind überwiegend durch Baumreihen und Gebüsche geprägt. Die Vegetationsstrukturen im Inneren des Geländes sind im Entstehungsjahr des Krankenhauses 1971 neu angelegt worden; in den Randzonen sind vereinzelt auch ältere Strukturen vorhanden.

Die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten sind in einem *Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Flora – Fauna – Artenschutz durch das Büro planb alternativen, Duisburg 23.09.2008* untersucht worden. Der Bestand und der Eingriff in Natur und Landschaft sind beschrieben, ein Ausgleich ist aber aufgrund § 13 a BauGB nicht erforderlich.

„Streng geschützte“ oder „Besonders Geschützte Pflanzen“ wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

In Bezug auf faunistische Besonderheiten haben sich bei den Untersuchungen keine Hinweise ergeben.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten, wie Zwergfledermäuse, Eulen oder einiger Singvögel kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden. Für die genannten Arten eignet sich die Bestandssituation im Plangebiet begrenzt. Sehr viel wahrscheinlicher ist

das Vorfinden der genannten Arten im Umfeld des Plangebietes (z. B. angrenzender Friedhof, ältere Gebäude im Umfeld als Unterschlupf etc.).

Im Plangebiet wurden Beobachtungen des Grünspechtes gemacht, der in der Vergangenheit zu den selteneren Tierarten zählte, noch immer gilt er als gefährdet (Kategorie 3). Im Ruhrgebiet war der Grünspecht aber schon 1999 wieder so zahlreich, dass eine regionale Gefährdung nicht mehr besteht.

Gesicherte Hinweise auf das Vorkommen „streng geschützter“ oder „besonders geschützter“ Arten im unmittelbaren Plangebiet gibt es außer für den Grünspecht nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Auch wenn keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten vorliegen wurden potenzielle Auswirkungen des Vorhabens auf theoretisch mögliche Artenvorkommen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung analysiert und vorsorglich Maßnahmen empfohlen.

Eine Bewertung der Auswirkungen bezogen auf die florale und faunistische Situation durch Umsetzung der Maßnahme kann dem Kapitel VIII entnommen werden.

5. Klima

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen das Klimatop „Stadtrandklima“ dargestellt. Dieser Strukturtyp wird durch dichter stehende Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Die Sanierungszone III ist aus klimatischer Sicht nur als schwacher Lastraum zu bezeichnen, da die aufgelockerten Bebauungsstrukturen und die klimatische Ausgleichswirkung durch Grün-/ Freiflächen nur zu einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimatelemente beitragen. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der bestehenden günstigen Situation und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

6. Sonstige Infrastruktur

Entlang der Schlosstraße findet sich in fußläufiger Entfernung eine Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Güter des täglichen Bedarfs werden hier abgedeckt. Die Nutzungen weisen eine städtische horizontale Schichtung mit Gewerbe in den Erdgeschosszonen und Wohnen in den Obergeschossen auf. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Borbeck beträgt ca. 1,0 km.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Matthäuskirche mit dem evangelischen Friedhof, dem Gemeindehaus und einem evangelischen Kindergarten. An der Bocholder Straße gibt es ein evangelisches Kinder- und Jugendfreizeithaus und eine Erziehungsberatungsstelle der Diakonie.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen zwei Grundschulen. Weiterführende Schulen gibt es im Zentrum von Borbeck.

7. Notwasserbrunnen

An der Kettelerstraße befindet sich im Plangebiet ein Notwasserbrunnen. Dieser Notwasserbrunnen dient der Wasserversorgung in Notfällen und Großschadenslagen und ist Be-

standteil eines Notwasserversorgungssystems, welches über die ganze Stadt verteilt ist. Aus diesem Grund ist dieser Standort beizubehalten und der Brunnen muss zugänglich sein. Auf den Standort an sich kann nicht verzichtet werden. Eine Verlegung im direkten Umfeld ist möglich und im Bereich der geplanten privaten Grünfläche vorgesehen. Hierbei werden die nach dem Wassersicherstellungsgesetz (WasSiG) notwendigen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Zur Sicherung der Maßnahme werden entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird beeinflusst durch Verkehre auf den tangierenden Straßen Bocholder Straße, Ketteler Straße, Walmanger und Schloßstraße (Kfz und Straßenbahn) und den Planstraßen sowie durch bestehendes Gewerbe. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die genannten Verkehrswege und Gewerbebetriebe Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen können. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher erforderlich, die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Daher ist durch das Ingenieurbüro Flörke aus Dinslaken eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 29.05.2008 erarbeitet worden.

Für die Bocholder Straße wurden Zahlen aus einer aktuellen Verkehrszählung angesetzt. DTV-Werte für die Ketteler Straße und Walmanger wurden aufgrund fehlender Daten mit 1.000 bzw. 500 für 2015 angenommen. Weitere DTV-Belegungen wurden aus dem Simulationsmodell der Stadt Essen für das Jahr 2008 übernommen und mit 4,7 % Steigerung auf das Prognosejahr 2015 hochgerechnet. So ergeben sich für die Bocholder Straße DTV-Werte von 7.000 und für die Schloßstraße 9.700. Für die Erschließungsstraßen ergeben sich aufgrund des *Verkehrsgutachtens von ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum Juni 2008*, Belegungen in Abhängigkeit der Wohnbebauung im Plangebiet. Die Verteilung aus Quell- und Zielverkehr wird zum Verkehr der Ketteler Straße und Bocholder Straße hinzuaddiert. Auf der Schloßstraße bzw. im Kreuzungsbereich Bocholder Straße und Schloßstraße fahren zwei Straßenbahnlinien (103 und 105). Diese wurden mit Zügen gemäß des aktuellen Fahrplans belegt. Nach Auskunft der EVAG finden keine weiteren Fahrten (Leerfahrten usw.) statt.

Für das Planungsgebiet relevantes Gewerbe existiert nur auf der Bocholder Straße (Fundamental Schulungszentrum) und auf der Schloßstraße (REWE-Markt). Für das Gewerbe an der Bocholder Straße wird der rückwärtige Parkplatz tagsüber berücksichtigt. Der Schulungsbetrieb findet ausschließlich tags statt. Der REWE-Markt besitzt im hinteren Teil auf dem Kundenparkplatz eine Laderampe, über die die Anlieferung mit Lkw (Paletten und Rollcontainer) stattfindet. Akustisch relevante Lüftungs-/Kühlungsaggregate sind nicht vorhanden. Nachts finden gemäß der Betriebsbeschreibung keine Lärmemissionen statt.

Um Konflikte durch Immissionen an der geplanten Bebauung zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, siehe entsprechende Maßnahmen in Kapitel VI.1.11.

9. Altlastenverdachtsfläche

Anhand von Gutachten- und Aktenrecherche wurde für den Standort die Nutzungsgeschichte rekonstruiert. Die Historie kann wie folgt zusammengefasst werden:

Bis 1956 Hausgärten, Ackerland;

- 1957 – 1960 Wilde Müllkippe im westlichen und östlichen Geländebereich,
Hausgärten;
1960 – 1970 Brachfläche;
Seit 1971 Krankenhaus mit Nebengebäuden.

Fast das gesamte Grundstück wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster Nr. 21/2.14 geführt. Es handelt sich dabei um die Anschüttung ehem. Bethesda-Krankenhaus.

Das Büro *Dipl.-Geol. H. Jütte, Consulting für Umwelt- und Geotechnik aus Hilden* wurde mit der Durchführung von konkretisierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde als erster Bodenhorizont in 25 Rammkernsondierungen ein 0,1 m bis 0,4 m mächtiger, humoser Oberboden angetroffen, der z. T. Beimengungen von wenig Asche, wenig Schlacke, Ziegelbruch und selten Keramikreste enthält.

Unterhalb des Oberbodens sowie direkt anstehend folgen 0,8 m bis mehr als 6,8 m mächtige Auffüllungen aus überwiegend bindigem Bodenaushub, mit Beimengungen von Schlacken, Aschen, Beton- und Ziegelbruch sowie selten Holz und Kunststoffresten.

In den Auffüllungen wurden häufig Bauschuttneester angetroffen, in denen Ziegel und Betonbruch als Hauptbestandteile vertreten sind.

Der Quartäre Löß des Pleistozäns tritt in 7 Rammkernsondierungen im Liegenden der Auffüllungen auf. Der feinsandige Schluff weist eine weiche, maximal steife Konsistenz auf und ist erdfeucht z. T. auch feucht ausgebildet.

In 5 Rammkernsondierungen wurde ein weicher bis halbfester Schluff als Verwitterungshorizont der Mergelschichten der Oberkreide erkundet.

Hinweise auf Grundwasser und/oder Schicht- bzw. Stauwasser wurden häufig innerhalb der Auffüllungen sowie im Grenzbereich der Auffüllungen zu den Schluffen des Pleistozäns bzw. der Oberkreide gefunden.

Hausmüll und/oder sondermüllähnliche Ablagerungen wie Schlämme oder pastöse Materialien wurden im Rahmen der Sondierarbeiten nicht angetroffen.

Die Untersuchungen auf den PAK-Einzelparameter (PAK: polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) Benzo(a)pyren und die Schwermetalle zzgl. Arsen weisen für 22 der untersuchten Proben zum Teil deutliche Überschreitungen des Prüfwertes für Wohngebiete bis in eine Tiefe von ca. 7,0 m auf.

Gemäß den vorliegenden Ergebnissen weisen 23 der 31 untersuchten Einzelproben sowie 3 der 5 Mischproben deutlich Überschreitungen des Zuordnungswertes Z2 für PAK und Schwermetalle bis in eine Tiefe von ca. 5,0 m auf.

Die weiteren Einzel- und Mischproben sind in die LAGA-Klassen Z1.2 bis Z2 einzustufen (LAGA: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen von 1997).

Die Bewertung der Mischproben zeigte, dass das Auffüllungsmaterial ohne Anteile an Aschen und Schlacken und geringen Bauschuttanteilen die Zuordnungswerte der LAGA-Klasse Z1.2 erfüllt.

Ggf. sind Partien des Auffüllungsmaterials aufgrund erhöhter Bauschuttanteile gemäß LAGA-Bauschutt zu bewerten. Dies kann auf der aktuellen Datenlage (Ergebnisse der Rammkernsondierungen) nicht mit ausreichender Sicherheit bewertet werden.

Bewertung der Grundwasseruntersuchungen

Für die Parameter PAK (EPA), CKW (Chlorkohlenwasserstoff) und KW-Index wurden keine Gehalte oberhalb der jeweiligen Nachweisgrenze ermittelt. Für die Summe BTX wurden Gehalte von kleiner Nachweisgrenze bis 1,1 µg/l ermittelt, die als unauffällig bis geringfügig erhöht zu bewerten sind.

In den untersuchten Wasserproben der Grundwassermessstelle (GWMS) 1 (Seitenstrom), GWMS 4 und GWMS 5 (Abstrom) wurden für die Schwermetalle Arsen, Blei und Zink erhöhte Gehalte festgestellt. Die erhöhten Schwermetall-Gehalte bewegen sich im Bereich der Prüfwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser: Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden), die Maßnahmen-schwellenwerte werden nicht überschritten. Aktuell sind Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Grundsätzlich zeigen die Grundwasseruntersuchungen, dass die vorgefundenen Bodenbelastungen an PAK sich über den Gefährdungspfad Sickerwasser dem Schichtwasser / Grundwasser nicht mitteilen. Die PAK's sind festgebunden an Schwarzdecken, Aschen, Schlacken und Bauschutt mit Schwarzanstrichen und nicht eluierbar (auswaschbar).

Anders bei den Schwermetall-Belastungen, hier wird durch die Untersuchungen nachgewiesen, dass durch eine Auswaschung der vorhandenen Bodenbelastungen das Schichtwasser / Grundwasser mit Schwermetallen beaufschlagt wird.

Die ermittelten Bodenbelastungen an Schwermetallen (Arsen, Blei und Zink) liegen entweder bereits in eluierter Form vor oder werden durch eine pH-Absenkung im Auffüllungsmaterial mobilisiert. Diese könnte aufgrund der häufig aufgefundenen Stauwässer im Auffüllungsmaterial zu erklären sein, die in Wechselwirkung mit anderen Begleitstoffen zu einer pH-Absenkung geführt haben und somit eine Mobilisierung von Schwermetallen ermöglichten.

Nach ordnungsgemäßer Sanierung steht der geplanten Umnutzung des Geländes zu Wohnzwecken nichts entgegen. Die hierzu notwendigen Maßnahmen sind in dem Kapitel V.3.2 beschrieben bzw. bei der Kennzeichnung im Plan und im Kapitel VI.3..

10. Baugrund

Das Plangebiet liegt geologisch-stratigraphisch im Bereich äolischer Lössablagerungen (Windablagerungen) des Pleistozäns.

Der natürlich anstehende Boden wird von einer bis 7,0 m mächtigen Lage aus feinsandigen Schluffen (Lösslehm) gebildet. Diese Lehme sind auf der Fläche teilweise durch heterogen zusammengesetztes Auffüllungsmaterial in Form von Lehm mit Beimengungen von Bauschutt und Asche überlagert bzw. ersetzt.

Im zentralen und nördlichen Bereich des Geländes stehen im ungestörten Zustand holozäne Ablagerungen in Form von Lehmen und Schluffen (teilweise mit unzersetztem Holz und Torf) mit einer Mächtigkeit bis max. 5 m an, die auf eine ehemals vorhandene Bachrinne zurückzuführen sind. Im Liegenden folgen Grünsande der Oberkreide.

Der Grundwasserflurabstand schwankt bedingt durch das starke Geländegefälle zwischen 1,5 m und 6,5 m. Es ist von einem östlich gerichteten Grundwasserabstrom auszugehen.

Im Vorfeld des Krankenhausbaus wurden 1962 Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Insgesamt wurden 16 Sondierungen auf maximale Endtiefen von 6,80 m unter GOK (Geländeoberkante) abgeteuft und eine Beurteilung des Baugrunds vorgenommen.

Aufgrund der im nördlichen und zentralen Geländebereich im Untergrund angetroffenen schlecht tragfähigen Auffüllungen und Bachablagerungen (z. T. unzersetztes Holz

und Torfeinlagen) wurde für diese Flächen eine Tiefgründung vorgeschlagen. In den übrigen Bereichen wurde eine mäßige Gründungsfähigkeit ermittelt, die eine Fundamenttiefe von mindestens 3,8 m unter GOK notwendig macht. Das Krankenhaus wurde daraufhin auf Pfählen gegründet.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Die Entwicklung des Verfahrens geht zurück auf die städtebauliche Qualifizierung durch einen eingeladenen Investorenwettbewerb. Grundsätzlich wird durch die Auslobung eines Wettbewerbes dem Thema und Anspruch an städtebaulicher Vielfalt Rechnung getragen, jedoch ist zum Abschluss der Bearbeitung des Themas lediglich ein Beitrag eingereicht worden. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind jedoch Anpassungen an dem städtebaulichen Konzept gemacht worden, die durch Zwangspunkte notwendig wurden (Änderung der Anordnung von Haustypen) oder sich aufgrund städtebaulicher und gestalterischer Verbesserungsvorschläge (Neugestaltung Eingangsbereich an der Bocholder Straße) ergeben haben.

2. Entwurfsbeschreibung

Im Bereich des Krankenhauses sollen 86 Hauseinheiten in zwei separaten Quartieren entstehen. Diese werden durch ca. 13 Hauseinheiten im Bereich der ehemaligen Schwesternwohnheime ergänzt. Unterschiedliche Wohnformen, vom klassischen Reihnhaus über das hochwertige Doppelhaus sowie das Galeriehaus mit Pultdach und Sonderformen mit integrierter Garage ermöglichen es, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Im Eingangsbereich an der Bocholder Straße ist die Errichtung von Stadthäusern mit einer höhergeschossigen Kubatur beabsichtigt.

Die Einfamilienhäuser erhalten in der Regel zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Aufgrund der ausgeprägten Topografie werden insbesondere zur Ketteler Straße Gebäude mit integrierter Garage in Split-Level Bauweise errichtet. Hierbei werden die Wohnräume durch einen Treppenaufgang in das Obergeschoss vom vorderseitigen Erdgeschoss erreicht. Der Austritt in den rückwärtigen Garten erfolgt aufgrund der bewegten Topografie dann vom „ersten Obergeschoss“. An der Planstraße A wird dieser Split-Level Haustyp ebenfalls vorgesehen.

In das Plangebiet werden die Schwesternheime an der Straße Walmanger im Nordwesten und im Westen einbezogen. Durch die Einbeziehung der beiden Grundstücke kann mit der beabsichtigten Nutzungsänderung auf dem Krankenhausgrundstück insgesamt eine neue städtebauliche Ordnung erzielt werden.

Mit entwurfsbestimmend ist die Topografie im Plangebiet. Die Gliederung in zwei Wohnquartiere erfolgt mit zur Überwindung des bis zu zehn Meter betragenden Höhenunterschiedes. Neben der Verwendung des besonderen Split-Level Haustyps kann im westlichen Abschnitt der Grünfläche selber ebenfalls ein Teil des Höhenunterschiedes bewältigt werden.

Im nördlichen Teilbereich werden die Grundstücke gestaffelt. Die Planstraße B steigt vom Einmündungspunkt an der Ketteler Straße bis zur Platzsituation am Ende der Erschließung um ca. vier Meter an. Im südlichen Abschnitt kann sich das geplante Höhenniveau der Grundstücke und der Erschließung an der Bestandssituation orientieren. Mit geringen Höhenanpassungen von ca. 0,5 Meter wird die Planstraße A vom Anknüpfungspunkt an der Bocholder Straße nach Westen bis zur am Ende befindlichen Wendeanlage um ca. 3,50 Meter abfallen. Der nach Norden abzweigende Teilabschnitt weist ein Gefälle von ca. zwei Meter vom Abzweigungspunkt auf.

Zur weitestgehend ebenerdigen Modellierung der zukünftigen Grundstücke wird im Übergang zur angrenzenden Bestandssituation die Modellierung von Böschungen not-

wendig. Weitere Böschungen sind innerhalb des Plangebietes zwischen den Grundstücken oder zur Abstufung des Geländes im Übergang zu den Erschließungsflächen notwendig.

Die Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt sowohl von der Bocholder Straße als auch von der Ketteler Straße aus. Von hier aus werden zwei Erschließungsstraßen ins Innere des Siedlungsgebietes geführt, die zwei voneinander unabhängige Erschließungsabschnitte bilden. Beide Erschließungen sind als Stickerschließungen ausgebildet und enden in einem Quartiersplatz, der zugleich das Wenden auch für Müllfahrzeuge ermöglicht. Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einer Regelbreite von 7,50 m mit einem einseitigen Längsparker vorgesehen. Die nördliche Erschließungsstraße mit beidseitigem Längsparkstreifen weist eine Breite von 10,0 Metern auf. Ergänzend werden zur Erschließung der Wohngebiete Stichwege angelegt, die eine Breite von 4,0 m aufweisen sollen.

Pro Hauseinheit stehen zwei private Stellplätze als Garage und Stellplatz auf den einzelnen Grundstücken oder in Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung. Im Verlauf der Verkehrsflächen sind insgesamt ca. 30 öffentliche Parkplätze vorgesehen, so dass sich ein Verhältnis von einem Besucherparkplatz je 2-3 Hauseinheiten ergibt.

Vorhandene aufgrund des Konzeptes zu beseitigende Grünstrukturen sollen durch die neue Grünachse qualitativ ersetzt werden. Die beiden Teile des geplanten Wohnquartiers werden durch ein von Nordost in Südwest-Richtung verlaufendes Grünband verbunden.

Diese Grünfläche dient einerseits der verträglichen Überwindung des im Plangebiet vorhandenen Höhenunterschiedes, aber insbesondere auch der Bereitstellung von wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielflächen. Der Grünbereich ist von beiden Platzsituationen unmittelbar zu erreichen und bildet somit das Verbindungsglied und Bindeglied des neuen gesamten Wohnbereiches. Funktional bietet der Grünzug auch eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den entstehenden Quartieren und bietet kurze Wege zu den umgebenden Stadtquartieren. Ein Spielbereich Typ C wird dort integriert.

Somit trägt der Planbereich zu einer Attraktivierung auch des Umfeldes bei und insgesamt zu einer Stärkung und Stützung der Wohnfunktion von Essen-Borbeck.

Das 2004 novellierte BauGB enthält mehrere Ergänzungen, die sich auf die Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes und den Einsatz erneuerbarer Energien – insb. der Solarenergie – beziehen. Es ist jedoch insbesondere bei den Bebauungsplänen umstritten, ob Festsetzungen allein mit dem allgemeinen Klimaschutz gerechtfertigt werden dürfen. Solche Regelungen setzen wie alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB städtebauliche Gründe und einen bodenrechtlichen Bezug voraus. Im Verfahren sind jedoch die rechtlichen Möglichkeiten geprüft worden und so werden folgende Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen ist zwingend festgesetzt.

Eine klimatisch optimierte Ausrichtung der Häuser trifft für das Plangebiet bei ca. 60 % der Gebäude mit einer Süd-West Ausrichtung zu. Unter Berücksichtigung der Topografie des Plangebietes ist die Stellung der Gebäude so optimal wie möglich ausgerichtet und wird entsprechend durch Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt. Darüber werden mit der Beschränkung der Dachaufbauten die Voraussetzung für die Solarenergienutzung optimiert.

Über die rechtliche Grundlage hinaus bleibt es dem Bauträger beziehungsweise den zukünftigen Eigentümer überlassen, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Eine Sensibi-

lisierung ist in einem frühen Planungsstadium bereits erfolgt und soll in der Vermarktung weiterverfolgt werden. Regelungen über entsprechende Informationen und Angebote zu z.B. Solarenergienutzung etc. des Bauträgers an die Erwerber bei der Vermarktung werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Als Versorgungssystem für die Gebäudewärme wird ein Blockheizkraftwerk durch den Bauträger realisiert.

Die Brauchwasser-Nutzung durch eine Zisterne wird bei der Realisierung der Gebäude mit angeboten.

3. Auswirkungen der Planung

Die Umweltauswirkungen sind gesondert in Kapitel VIII beschrieben.

3.1 Entwässerung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung mit voraussichtlich 86 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern im Bereich des Krankenhauses und ca. 13 Hauseinheiten im Bereich der Schwesternwohnheime vor. In Abstimmung mit den Stadtwerken Essen wird die geplante Bebauung ebenfalls im Mischsystem entwässert. Aufgrund der Längsentwicklung des Plangebietes und den Vorgaben der Stadtwerke Essen wird das gesamte anfallende Abwasser in privaten und öffentlichen Mischwasserkanälen gesammelt und bis zur Kettelerstraße in neu zu verlegenden Kanälen abgeleitet. In öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Regel später öffentliche Kanäle verlegt. Die Abwasserkanäle in den Stichwegen bleiben in Privateigentum. Die geplanten Wohngebiete der Schwesternwohnheime (WR-Gebiet 1 und 6) werden direkt an die Mischwasserkanäle in der Straße Walmanger angeschlossen.

Im südwestlichen Bereich wird ein vorhandener Mischwasserkanal DN 500 Beton aufgenommen und gemeinsam mit dem Mischwasserkanal der geplanten Erschließung (Planstraße A) durch die private Gemeinschaftsgrünfläche und die Planstraße B bis zur Kettelerstraße verlegt. Das Abwasser des östlichen Bereiches der geplanten Erschließung wird durch einen neuen Mischwasserkanal abgeleitet, ebenfalls über die Gemeinschaftsgrünfläche geführt und dort gemeinsam mit dem zuvor genannten Kanalstrang in Richtung Kettelerstraße der öffentlichen Mischwasservorflut zugeführt.

Die zuvor genannten Mischwasserkanäle werden nach Fertigstellung durch die Stadtwerke Essen übernommen. Die Mischwasserkanäle in den Stichwegen bleiben im privaten Eigentum und werden durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen den zukünftigen Grundstückseigentümern als Gemeinschaftsanlage übergeben.

Lediglich die drei nordwestlichen überbaubaren Grundstücksflächen (WR-Gebiet 5) werden über private Kanäle in der Privaterschließung an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut DN 300 B am nördlichen Plangebietsrand entwässert.

Im Innenbereich kann gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben die Abwasserbeseitigungspflicht nicht anders als „öffentlich“ geregelt werden. Im vorliegenden Fall (private Sammelleitungen) ist daher zu verdeutlichen, dass hierdurch kein Übergang der materiellen Abwasserbeseitigungspflicht auf die Privaten erfolgt. Das heißt, für die Privatkanäle bleibt die gemeindliche Abwasserbeseitigungspflicht (§ 18a WHG, § 53 LWG) bestehen.

Entsprechend § 51 a LWG ist zu prüfen ob das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann oder eine Einleitung in ein Gewässer möglich ist. Hinsichtlich einer mögli-

chen Einleitung ist festzustellen, dass sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet, so dass eine ortsnahe Einleitung nicht möglich ist.

Wegen der Untergrundverhältnisse (belastete Böden) und dem Verbleib der Bodenplatte des Krankenhauses im Boden scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Die anfallenden Wassermengen können von dem bestehenden Kanal mengenmäßig aufgenommen werden. Eine Drosselung ist nicht erforderlich.

3.2 Technische Infrastruktur

Die Medienversorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist zurzeit nur unzureichend im Plangebiet vorhanden. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme werden die notwendigen Versorgungsleitungen verlegt.

3.3 Boden- und Geländeaufbereitung

Zur Bewältigung der Topografie, zum Schutze des Menschen und des Grundwassers, sind Maßnahmen erforderlich und abgestimmt, die eine Aufbereitung bzw. Entsorgung des Bodens und eine Geländemodellierung zum Gegenstand haben.

Der notwendige Austausch von vorhandenem Bodenmaterial in Verbindung mit der Verwertung von Boden und Abrissmaterial hat für das bewegte Gelände ein umfangreiches Bodenmanagementkonzept erforderlich gemacht sowie eine detaillierte Geländeplanung. Um zukünftig erhebliche Böschungen und Stützmauern zu verhindern, sollte wie oben beschrieben weitestgehend auf dem vorhandenen Niveau geplant werden bzw. Material nur gering wiedereingebaut werden.

Da mit dem Bebauungsplan nur beschränkte Möglichkeiten bestehen, die differenzierten Planungsergebnisse des Bodenmanagementkonzeptes und der Geländeplanung festzuhalten, ist ein Begleitplan zum städtebaulichen Vertrag erarbeitet worden.

Das geplante Gelände in Höhenangaben über NN sowie die Anordnung von Böschungen, Stützmauern und Gabionen ist in einem Begleitplan zum städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Baureifmachung erfolgt auf der Grundlage dieser Planung.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reine Wohngebiete (WR-Gebiete 1-6)

Die generelle Zielsetzung besteht in der differenzierten Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen auf dem Gelände des ehemaligen Bethesda-Krankenhauses ca. 86 Hauseinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Im Bereich der ehemaligen Schwesternwohnheime können ca. 13 weitere Hauseinheiten entstehen.

Mit der Umsetzung der Maßnahme ist es beabsichtigt neuen Wohnraum zu schaffen. Wegen der überwiegenden Wohnnutzung wird das Baugebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu einem großen Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Allerdings sollen im Plangebiet zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke in den reinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete 1-2)

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Eingangsbereich der Bocholder Straße und südlich der Planstraße A sind entsprechend der Charakteristik des durchmischten Bestandes an der Bocholder Straße als Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete 1 und 2) festgesetzt. Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete erfolgt zur Abrundung des mit ergänzenden Einrichtungen entwickelten Bereichs an der Bocholder Straße / Schlossstraße. Die Bebauung südlich der Planstraße A grenzt nördlich an diesen Bereich an. Deshalb ist auch eine Nutzung einzelner Gebäude z. B. durch nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Mit der Festsetzung wird zudem die Festsetzung des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 305, der diesen Bereich auch schon als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, bestätigt. Für die allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig, so dass eine unverträgliche Belastung durch Verkehr nicht zu befürchten ist.

Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

In den WR-Gebieten 2-5 und dem WA-Gebiet 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das überwiegende Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, das überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren in ca.

30–40% der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

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

Abgeleitet aus dieser gesamten Dichte und in Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche sind für die reinen und allgemeinen Wohngebiete die Maße der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Damit erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig bleibt das künftige Wohnangebot für die Realisierungsphase flexibel für die örtliche Nachfragesituation. Mit der Errichtung von Stadthäusern als Entree im Eingangsbereich des Wohngebietes an der Bocholder Straße soll die Flexibilität der Haustypen und Wohnformen weiter unterstützt werden. Entsprechend der Kubatur der benachbarten Bebauung sind hierfür eine GFZ von 1,2 und eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und den auf eine Einfamilienhausbebauung abgestellten Baugrenzen sowie der festgesetzten GRZ und GFZ werden die vorhandenen Gebäude der Schwesternwohnheime auf den Bestandsschutz zurückgesetzt. Damit ist ein Substanzerhalt und die genehmigte Nutzung weiterhin möglich, langfristig aber eine den neuen städtebaulichen Zielen entsprechende Entwicklung eröffnet. Die teilweise noch ausgeübte Nutzung als Wohnappartments für Krankenhausbedienstete kann unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes fortgeführt werden und die Festsetzung WR legalisiert eine Wohnnutzung für „Jedermann“. Entschädigungsansprüche kommen nicht in Betracht.

Mit der Entwicklung innerstädtisch brachgefallener Flächen wurde Wert auf eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen gelegt. Aus diesem Grund werden kompakte Siedlungsbereiche entstehen, die außerdem auf der gesamten Fläche noch für die Anlage der Grünverbindung verdichtet sind. Zur Erzielung einer für allgemeine und reine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist deshalb im Bebauungsplan durch Text geregelt, dass in den reinen und allgemeinen Wohngebieten den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GGA/GCP/GST hinzuzurechnen sind. Die Zuordnung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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

Für die Baugebiete wird insgesamt eine offene Bauweise angestrebt und gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Teilbereiche mit Einfamilienhäusern eine durchgängige Tiefe von 14 Metern auf, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück einen gestalterischen Spielraum, z. B. für Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu gewährleisten. Mit einer

Tiefe von 12,00 Metern sind die Baugrenzen im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes am westlichen Walmanger dimensioniert, um hier eine wirtschaftlich adäquate und städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den privaten Erschließungsflächen in der Regel eine Vorgartenzone von überwiegend 2,0 bis 3,0 m. Bei den Gebäuden mit Garage im (Split-Level-Grundriss) weist die Hausvorzone eine Tiefe von 5 Metern auf, da hier noch die Pkw-Aufstellfläche unterzubringen ist.

Zur Steuerung des Anteiles an baulichen Nebenanlagen und zur gestalterischen Unterordnung von Gartenhäusern und Geräteschuppen ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass diese nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig sind. Hierdurch wird ein ungeordnetes und unkontrolliertes Erscheinungsbild vor allem im Übergangsbereich der öffentlich zugänglichen Grünfläche vermieden und eine Verzahnung von Grünflächen ohne störende bauliche Anlagen ermöglicht.

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

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen, Carports und Garagen getroffen worden.

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden bis auf eine Ausnahme bei Doppelhäusern sowie bei Reihenendhäusern in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Für die Mittelhäuser der Hausgruppen sind kleinere Garagenhöfe als Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Die für Garagen / Carports und Stellplätze benötigten Flächen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen möglich oder sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports festgesetzt. Darüber hinaus ist vor den Garagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben.

1.5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Garagenhöfe sind im Bebauungsplan entsprechend als Gemeinschaftsstellplätze / -carports / -garagen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen (A) - (P) sind den mit (A) - (P) gekennzeichneten Bauflächen zugeordnet.

Für einige Baublöcke sind, sofern die erforderlichen Müllbehälter nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden, für die Unterbringung von Abfallbehältern am Tage der Leerung separate Stellplätze für die Mülltonnen erforderlich. Dadurch wird das ungeordnete Abstellen der Tonnen innerhalb der Mischverkehrsfläche verhindert. Am Tage der Leerung sollten die Mülltonnen an den Sammelstandorten abgestellt werden, um Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden. Zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommen Fläche sind entsprechende Flächen als Gemeinschaftsmüllanlage festgesetzt. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsmüllanlagen (1) - (8) sind den mit (1) - (8) gekennzeichneten Bauflächen zugeordnet.

1.6 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Bocholder Straße und die Ketteler Straße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei öffentliche Straßen, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung zentraler Platzbereiche an den Enden der Sticherschließungen und durch eine ansprechende Gestaltung auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bieten. Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut und daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen auf der Grundlage eines abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Im Eingangsbereich an der Bocholder Straße und am westlichen Ende werden an der Planstraße A neben straßenbegleitenden Längsparkplätzen Senkrechtparkplätze als Besucherparkplätze angeordnet. Die Festsetzung der Parkplatztaschen erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Insgesamt sind in der Verkehrsflächen rund 30 Besucherstellplätze anzulegen.

1.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist die Festsetzung eines Standortes für eine Trafo-Station notwendig. Dieser ist im Eingangsbereich an der Bocholder Straße in Nachbarschaft der Ausweisung von Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Die Erschließung der Hausgruppen im inneren Teil des Plangebietes, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Wegeverbindungen, die über die Erschließungsfunktion eine weitere Bedeutung für die Öffentlichkeit haben, sind durch ein weiteres Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Straße Walmanger und der privaten Grünfläche sowie innerhalb der privaten Grünfläche ergänzt. Durch die entstehende Wegeverbindung zwischen den Straßen Walmanger und Kettelerstraße werden auch die angrenzenden Bereiche miteinander verknüpft und ein Beitrag zur Integration der Planung in das bestehende Umfeld geleistet. Der Verlauf ist in Abhängigkeit von Topografie entwickelt und sieht die Einbindung der privaten Wohnwege vor. Eine Anbindung der Ketteler Straße über die private Grünfläche ist wegen der steilen Geländesituation nicht geeignet. Die zeichnerische Festsetzung stellt nur einen ungefähren Verlauf dar, der sich noch um einige Meter verschieben kann/darf. Deswegen ist bei den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.1 ergänzt worden:

Die mit einem Leitungs- und Gehrecht belasteten Flächen in der privaten Grünfläche sind bezüglich der genauen Lage bzw. dem konkreten Verlauf im Zuge der Ausbauplanung zu konkretisieren.

Mit der Festsetzung eines weiteren Leitungsrechtes werden der Verlauf und die Erreichbarkeit des neu zu verlegenden Kanals im Bereich der geplanten privaten Grünfläche und der bestehende öffentliche Kanal am nordwestlichen Plangebietsrand zugunsten des Leitungsträgers gesichert.

1.9 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen den beiden geplanten Wohngebieten ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen, die insgesamt eine Fläche von ca. 3.800 qm aufweist. Diese Fläche dient einerseits

der Gliederung des Plangebietes, andererseits wird in dieser Fläche auch der bestehende Höhenunterschied aufgefangen. In dieser Grünfläche wird die Anlage eines privaten Kleinkindspielplatzes und eines Quartiersplatzes erfolgen. Details zur Anlage des Spielplatzes werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Grünfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Im zentralen Bereich ist zudem die Zweckbestimmung „Kinderspielplatz Typ C“ festgesetzt. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich die Ausbildung eines Quartiersplatzes vorgesehen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist es beabsichtigt, neben der fußläufigen Verbindung zwischen den beiden Wohngebieten einen begleitenden Fußweg anzulegen, der eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße Walmanger und Ketteler Straße ermöglicht. Der Verlauf des Weges wird im Freiraum- und Begrünungsplan skizziert und im Zuge der Ausbauplanung festgelegt. Alle Wege sollen auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Zäune und sonstige Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche sind nicht zulässig, um die Fläche als Erholungsraum offen zu halten und eine einheitliche Unterhaltung der Anlage zu ermöglichen. Der Kleinkindspielbereich kann mit einer Einfriedung versehen werden, um z.B. Hunde fernzuhalten.

Die innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehenen Maßnahmen sind in diesem Charakter dauerhaft zu erhalten. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch den Eigentümer oder in seinem Auftrag.

Für die Grünfläche ist ein Begrünungs- und Freiraumplan zu entwickeln, in dem die Ausgestaltung der Grünfläche festgelegt wird. Der Plan dient der Koordinierung der hier miteinander zu vereinbarenden Belange, zu denen der nach Baumschutzsatzung zu schaffende Bausersatz, die Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen, die Anlage eines Kleinkindspielbereiches sowie die Anlage von Wegen für die Allgemeinheit gehören. Ferner soll der Plan eine Lösung zur Vereinbarkeit dieser Belange mit der bewegten Topografie aufzeigen. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahme wird dieser Plan Bestandteil des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Innerhalb der privaten Grünfläche liegt im Osten an der rückwärtigen Grenze der straßenbegleitenden bestehenden Bebauung an der Ketteler Straße eine hohe, intensiv baumbestandene Böschung, deren Erhalt im Zuge der Umsetzung der Maßnahme vorgesehen ist.

1.10 Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der privaten Grünfläche sind 66 Bäume anzupflanzen; weitere 17 Bäume sind im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Bei diesen 83 Bäumen (insgesamt) handelt es sich um die Ersatzpflanzungen, die bei Realisierung des Bauvorhabens durch Anwendung der Baumschutzsatzung notwendig werden. Zur Wiederherstellung der bisherigen positiven Wirkungen auf das Lokalklima und zur Minderung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch den Bebauungsplan sollen diese Ersatzpflanzungen überwiegend in der privaten Grünfläche erfolgen, durch Strauchpflanzungen ergänzt werden und hinsichtlich Art und Lage mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden. Die Aussagen und Empfehlungen des *Landschaftspflegerischen Fachbeitrags Flora – Fauna – Artenschutz durch das Büro planb alternativen, Duisburg 23.09.2008* sind im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

Eine Befreiung von der Baumschutzsatzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren (auch als Sammelverfahren möglich), jedoch vor Eingriffen in den Gehölzbestand, zu beantragen. Bezüglich der erforderlichen Ersatzpflanzung wird im entsprechenden Be-

freiungsbescheid auf das Bebauungsplanverfahren und die Regelungen im städtebaulichen Vertrag verwiesen. Für die Ersatzpflanzungen besteht auch vor Erreichen eines bestimmten Stammumfanges der Schutz der Baumschutzsatzung (§ 1a Abs. 3 Buchst. b) Baumschutzsatzung).

Die vorgesehene Anpflanzung von 17 Bäumen im öffentlichen Straßenraum soll die öffentlichen Verkehrsflächen des Weiteren mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die öffentlichen Verkehrsflächen beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Für die privaten Stellplatzanlagen ist eine Begrünung mit einem Laubbaum pro fünf Stellplätze vorgesehen und durch eine textliche Festsetzung gesichert. Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagen- und Carportdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft geleistet werden.

1.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet prognostiziert und beurteilt. In den Baufeldern wurde angenommen, dass Wohngebäude und Garagen in den relevanten Bereichen bis an die festgesetzten Grenzen der Baufelder reichen.

Gewerbelärm

Gewerbelärm wird prognostiziert für zwei Vollgeschosse und das Dachgeschoss. Die höchsten Belastungen aus Gewerbelärm ergeben sich in den südlich der Planstraße A gelegenen WA-Gebieten. Die westlichste Bebauung im WA-Gebiet 2 liegt der Laderampe und dem Kundenparkplatz des REWE-Marktes an der Schloßstraße am nächsten. Es werden die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber an allen Geschossen eingehalten. In den WR-Gebieten 1-6 sind Beurteilungspegel von kleiner 50 dB(A) tagsüber zu erwarten. Laut Betriebsbeschreibung gehen von dem REWE-Markt zur Nachtzeit keine Emissionen aus.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen liegen nicht vor.

Verkehrslärm

In den Gartenbereichen und an den Aufpunkten an den Fassaden der allgemeinen Wohngebiete wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags eingehalten. In den reinen Wohngebieten (1-6) wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) tags ebenfalls unterschritten. Bei einigen Gebäuden im reinen Wohngebiet sind in den Gartenbereichen Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) in Höhe von 1-2 dB zu erwarten. Dies betrifft die jeweils ersten traufständigen Gebäude an der Planstraße B und direkt nördlich der Planstraße A.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als zwingend einzuhaltende Grenzwerte gedacht. Sie dienen als Kriterium bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange bei der städtebaulichen Planung. Die Beurteilungspegel liegen noch in einem Toleranzbereich von 3 dB für bebaute oder vorbelastete Gebiete (vgl. hierzu: Hinzen, A., Castro, D.: Planerische Auswirkungen der DIN 18005; Zeitschrift für Lärmbekämpfung Jahrg. 31

1984). Die Anordnung von Schallschutzhindernissen zur Einhaltung der Werte der DIN 18005 von 50 dB(A) wäre in allen Bereichen unverhältnismäßig. Gesunde Wohnverhältnisse sind ebenso auch ohne Schallschutzhindernis gegeben.

Im WA-Gebiet 1 sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden notwendig. Die Gebäude liegen im Einmündungsbereich der Planstraße A und der Bocholder Straße. Als Festsetzung für passive Lärmschutzmaßnahmen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau erfüllen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Bau-Schalldämm-Maße für | |
|------------------|-----------------------------|--|------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. | Büroräume ¹ u. ä. |
| | tags | Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB | |
| I | bis 55 | 30 | - |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

In der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ist ausgeführt, dass schon bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden auch außerhalb des Lärmpegelbereiches III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer empfohlen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

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

Um eine Mindesteingrünung der Vorgärten, die für die Gestaltung des Straßenraumes eine besondere Bedeutung aufweisen, zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan hierfür besondere Gestaltungsregeln vor.

Demnach sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Eine Ausnahme wurde für den vorgesehenen Split-Level Haustyp im WA-Gebiet 2 und WR-Gebiet 4 und 5 berücksichtigt, da hierfür die Zufahrt zu der im Haus liegenden Garage im Vorgartenbereich zu einer weiteren Versiegelung führt.

Um einen gewissen Formenrahmen zu verfolgen, sind lediglich Pult- bzw. Satteldächer, angepasst an den Bestand, mit einer Dachneigung von maximal 35° -42° zulässig. Die

Begrenzung der Dachneigung gewährleistet neben einer geordneten Höhenentwicklung ebenso ein Einfügen der Dachformen in die umgebenden Bebauungsstrukturen. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Auch die Gestaltung der Gebäudefassaden ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Die vorgenannten Festsetzungen definieren innerhalb des Plangebietes einen gemeinsamen Formen- und Materialkanon, der aber noch Freiräume für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

Es wurden Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Begrenzung von Dachaufbauten in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dem Aspekt des Klimaschutzes schaffen die Festsetzungen einen optimalen Rahmen zur Förderung der Solarenergie-Nutzung.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdach zulässig. Mit dieser Festsetzung im Zusammenhang mit der festgesetzten Begrünung von Flachdächern werden die steigenden Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigt.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken und die Beschränkung von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche und Grünfläche leisten hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

2.2 Stützmauern, Gabionen und Böschungen

Aufgrund des bewegten Geländes und der Neumodellierung der zukünftigen Grundstücke sind an den Grundstücksgrenzen teilweise Höhenunterschiede auszugleichen. Um einen für das Siedlungsbild steinernen und in der Höhenabwicklung durch Versprünge, abgefangen durch hohe Stützwände, unattraktiven Eindruck zu vermeiden, sollen Stützmauern oder Gabionen generell nur mit einer Höhe geringer als ein Meter zulässig sein. Höhere Geländeunterschiede können mit einer Kombination aus Stützwand / Gabionen ergänzt durch eine aufsitzende Böschung bewältigt werden.

Aus gestalterischer Sicht sind Geländeunterschiede, die im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grünfläche überwunden werden sollen, nur durch Böschungen oder Gabionen herzustellen. Aus wirtschaftlicher Überlegung heraus eignen sich Gabionen, die in der Anschaffung zwar kostspieliger sind als L-Stützwandelemente, aber weniger zur Verunreinigung z. B. durch Graffiti-Sprayer neigen als L-Stützwände, wodurch der Pflegeaufwand sinkt.

3. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 21/2.14 erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf.

Für die Baureifmachung zu Wohnungsbau- und Hausgartenzwecken sowie für Grünflächen und einen Kinderspielbereich sind die Inhalte der vom Ing. Büro H. Jütte, Hilden für das Bebauungsplanverfahren vorgelegten Unterlagen zum Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben auf dem Grundstück des ehem. Bethesda-Krankenhauses an der Bocholder Straße in Essen vom 24.09.2008 und zum Rückbau- und Verwertungskonzept

für das "ehem. Bethesda-Krankenhaus", Bocholder Straße 13 in Essen Borbeck vom 03.06.2008 zu beachten und umzusetzen.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / Bodenauftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

4. Hinweise

4.1 Städtische Satzungen

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

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder" vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001.

Für den öffentlich zugänglichen Spielplatz / Spielbereich C gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW. 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

4.2 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bodenmanagement für das Bauvorhaben auf dem Grundstück des Bethesda-Krankenhauses an der Bocholder Straße in Essen, Dipl.- Geol. H. Jütte, Hilden 24.09.2008;
- Rückbau- und Verwertungskonzept für das "ehem. Bethesda-Krankenhaus", Bocholder Straße 13 in Essen Borbeck vom 03.06.2008;
- Städtebauliches Planungskonzept „Bocholder Straße / ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ in Essen-Borbeck, Verkehrsgutachten ambrosius blanke verkehr infrastruktur, Bochum, Juni 2008;
- Schallschutzgutachten B-Plan Bocholder Straße / ehemaliges Bethesda - Krankenhaus in Essen Borbeck, afi Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern, 29.05.2008
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Flora-Fauna-Artenschutz, plan b alternativen, Duisburg, 23.09.2008;
- Kurzbeurteilung für das Bauvorhaben „ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ in Essen Borbeck, InWIS Forschung und Beratung GmbH, Bochum , 08. August 2007.

Alle Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z. B. TA-Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

4.3 Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag
- Erschließungsvertrag

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bohrarbeiten wurde ein lokales Schichtwasser- / Grundwasservorkommen von geringer Ergiebigkeit in den schlecht durchlässigen feinsandigen Schluffen (pleistozäner Löß) vorgefunden.

Der pleistozäne Löß bis Lößlehm weist Durchlässigkeitsbeiwerte von $K_f = 6,5 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ – $3,1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ auf. Die Bochumer Grünsande besitzen K_f -Werte von $1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-10} \text{ m/s}$ und sind als Grundwassernichtleiter zu betrachten. Lagenweise eingeschaltete Kalk- Mergelbänke mit bis zu 50 cm Mächtigkeit, die lateral rasch auskeilen, treten in diesen Schichten, wie oben schon erwähnt, als Kluftgrundwasserleiter auf.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse (Belastung und Versickerungsfähigkeit) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser weitestgehend nicht möglich und zur Verhinderung von Staunässe auch in den oberflächennahen Bodenschichten zu vermeiden. Das anfallende Niederschlagswasser aller versiegelten Flächen ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Dazu gehören das Niederschlagswasser der Straßenflächen, Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Dachflächen der Gartenhäuschen.

4.6 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

4.7 Geländeaufbereitung/ Baureifmachung

Grundlage für den Bebauungsplan und seine Festsetzungen ist eine Planung zum künftigen Geländeaufbau und zu den künftigen Geländehöhen. Das geplante Gelände in Höhenangaben über NN sowie die Anordnung von Böschungen, Stützmauern und Gabionen ist in einem Begleitplan zum städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Baureifmachung erfolgt auf der Grundlage dieser Planung.

4.8 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst 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 der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

4.9 Notwasserbrunnen

Der in dem WR-Gebiet 4 liegende vorhandene Notwasserbrunnen ist im Falle einer Überbauung in Abstimmung mit der Feuerwehr, Abteilung Großschadenlagen, auf Kosten

des Eigentümers / Investors in die private Grünfläche zu verlegen. Die Sicherung dieser Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt; der Ersatzstandort sowie die Erreichbarkeit über eine Zufahrt wird durch Eintragung einer Baulast gesichert. Zum Schutz des Notwasserbrunnens dürfen auf den Grundstücken keine Gartenbrunnen errichtet werden. Weiterhin ist die Errichtung von Erdwärmepumpen, sowohl mit Erdsonden als auch mit Flächenkollektoren, nicht zulässig.

4.10 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen, z.B. kontaminierte Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Ordnungsamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmebescheinigungen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

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

Für den Wiedereinbau des vorhandenen Auffüllungsboden und des RCL-Materials aus dem Krankenhausrückbau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, die vor Baubeginn einzuholen ist.

VII. Städtebauliche Kenndaten

| Flächenbilanz | |
|---|-------------------------------|
| | Variante „1“ |
| | Fläche (m²) |
| Plangebiet <small>Gesamt</small> | 33.340 |
| Nettobauland <small>Gesamt</small> | 24.750 |
| Grünflächen <small>Gesamt</small> | |
| Private Grünflächen | 4.090 |
| Spielplatz | |
| Erschließung <small>Gesamt</small> | |
| Öffentl. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbe- stimmung | 3.280 |
| private Verkehrsflächen | 1.220 |

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltauswirkungen

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Eine Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Tendenziell wird es für den Siedlungsbestand im Umfeld nicht zu einer Erhöhung gegenüber der früheren Nutzung des Plangebietes als Krankenhaus und Wohnheimstandorten kommen.

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan stellt im Ergebnis fest, dass in Teilbereichen im Plangebiet durch verkehrsbedingte Lärmbelastungen, Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Im südlichen Bereich an der Bocholder Straße sind für Fassaden der geplanten Gebäude daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Mit der Maßnahme werden Wohn- und Arbeitsstätten überplant. In der Vergangenheit wurden kontinuierlich die Auslastung und damit auch das Personal sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze des Bethesda Krankenhauses im Laufe der letzten Jahre reduziert, so dass letztendlich die Aufgabe des Standortes erfolgte. Nach einer Phase des Leerstandes wurde von Seiten der Stadt Essen die Zielsetzung für diese Fläche zugunsten einer Wohnungsbauentwicklung neu definiert. Die Neuentwicklung eines Wohngebietes war von daher die Folge der Schließung des Krankenhauses. Es tritt keine Verschlechterung der heutigen Situation mit der Realisierung des Wohngebietes ein. Als Neuentwicklung werden im Plangebiet 86 Hauseinheiten im Bereich des Krankenhauses und ca. 13 Hauseinheiten an den Standorten der ehemaligen Schwesternwohnheime neu errichtet. Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Durch die Baumaßnahmen werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen im inneren des Plangebietes vollständig beseitigt.

Im Zuge von Anpassungsmaßnahmen wurde das städtebauliche Konzept auf den Erhalt von Grünstrukturen und der Böschungssituationen insbesondere an den nordöstlichen Randbereichen hin optimiert.

In den Randbereichen wird der Vegetationsbestand teilweise erhalten; durch optimierte Planung kann der Erhalt von 82 Bäumen sichergestellt werden; neben 44 nach Baumschutzsatzung geschützten Exemplaren sind auch für den Specht wertvolle Birken darunter, sowie kleinere Bäume und einzelne Koniferen.

Für die Beseitigung der nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützten Bäume ist eine Ersatzpflanzung zu leisten. Diese wird auch aus Gründen des Stadtklimas und des Artenschutzes ortsnah erfolgen – zu Teilen in der neu entstehenden Grünfläche, aber auch in den Straßenräumen. Die ermittelten und erforderlichen 83 Ersatzbäume können im Gebiet nachgewiesen werden.

Lebensstätten von Arten, die dem europäischen Artenschutzrecht (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) unterliegen, sind durch das Bauvorhaben möglicherweise in ihrer Funktion als Nahrungsraum sowie evtl. als Rastquartier für Zugvögel (Vögel, Fledermäuse) sowie als Laichgewässer (Amphibien) betroffen. Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse ergab sich keine Notwendigkeit für weitergehende Untersuchungen zu Vorkommen und möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten.

Die aktuell vorhandenen Strukturen werden (mit Ausnahme einiger Baumgruppen und Gehölzbestände auf randlichen Böschungen) durch die erforderliche Vorbereitung der

Bauflächen vollständig zerstört. Zur Verbesserung der Lebensbedingungen besonders geschützter Tierarten, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen, empfiehlt das Artenschutzgutachten Maßnahmen, deren Umsetzung vertraglich festgeschrieben und kurzfristig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen wird.

Die geplante Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, denen jeweils ein kleiner Gartenbereich zugeordnet ist, und einer zentralen Grünanlage wird nach Fertigstellung zu insgesamt geringerer Flächenversiegelung führen. Auf der dann entstehenden privaten aber öffentlich zugänglichen Grünfläche ist somit wiederum die Nahrungssuche bzw. -aufnahme für die genannten Tierarten, die der FFH-Richtlinie bzw. der Europäischen Vogelschutzrichtlinie unterliegen, möglich.

Orts- und Landschaftsbild

Die Baukörper des Krankenhauses und die Wohnheime fügen sich wegen ihrer Ausdehnung bzw. Höhe nicht in die Umgebung ein. Hinsichtlich des Ortsbildes und der Erholung kann langfristig jedoch von einer Verbesserung der Situation (Öffnung des Geländes, Grünfläche mit Spielbereich und Quartiersplatz, Wegeverbindungen) ausgegangen werden.

3. Schutzgut Boden

Der Eingriff zieht eine vollständige Änderung der – durch ältere Überformungen erheblich vorbelasteten – Untergrundverhältnisse nach sich. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich anthropogen überformte, teilweise aufgefüllte Böden betroffen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen bestehen auf dem Grundstück z. T. mächtige Auffüllungen mit gravierenden Belastungen des Bodens mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie Mineralölkohlenwasserstoffen (KW). Die Belastungen wurden bereits bis in das Grundwasser verfrachtet.

Die Bodenbelastungen werden für die geplanten Nutzungen (Garten, Grünfläche, Spielplatz) durch Aushub von belasteten Böden und Einbau von unbelasteten Böden saniert.

Für die Bereiche der Hausgärten und Grünflächen ist geplant, soviel Boden auszukoffern, dass in einer Stärke von 1,0 m neuer Boden der Qualität LAGA Z 0 eingebracht werden kann. Mittels eines umfänglichen Bodenmanagementkonzeptes wird insgesamt eine Verbesserung des Schutzgutes Boden durch die Planung erreicht.

Der Versiegelungsgrad wird sich nach Umsetzung der Maßnahmen gegenüber der heutigen Situation verringern (heute ca. 60%, nach Realisierung der Wohnbebauung ca. 56%). Die Auswirkungen sind bau- und anlagebedingt positiv, nutzungsbedingt ergeben sich keine Auswirkungen.

4. Schutzgut Wasser

Die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen errichteten 5 Grundwassermessstellen sind unterhalb der Auffüllungen verfiltert und erschließen das Grundwasser aus dem Quartär bzw. aus dem Quartär und dem Übergang Quartär / Kreide.

Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA 2004) wurden für die Prüfparameter Blei und Zink festgestellt. Gleichwohl sind die Schwermetall-Befunde tolerierbar. Der Bedarf einer Grundwassersanierung bzw. eine Gefährdung des Trinkwasser-Notbrunnens ist aus den vorliegenden Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen nicht abzuleiten.

In den Auffüllungsböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aus physikalischer und chemischer Sicht nicht möglich. Da sich im Einzugsgebiet des Plangebietes kein Fließgewässer befindet, besteht keine Möglichkeit einer ortsnahen, getrennten Niederschlagswasserbeseitigung. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird somit der geplanten Mischkanalisation zugeführt. Zu benennen sind die anzuschließenden Flächen von Straßen, Dächern, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und Dachflächen von Gartenhäuschen. Durch die Flachdachbegrünung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers gespeichert und vor Ort verdunstet werden.

5. Schutzgut Klima

Die umgebende Bebauung und das südliche Krankenhausgelände werden als Bereiche mit Stadtrandklima eingestuft, der zentrale Bereich inselartig als Bereich mit Parkklima. Das Stadtrandklima profitiert von der Nähe zu lokalen Ausgleichsräumen durch ausreichende Frisch- und Kaltluftzufuhr. Die parkartigen Grünflächen mit Parkklima binden Luftverunreinigungen und dämpfen den Tagesgang der Lufttemperaturen, allerdings ohne nennenswerte Fernwirkung.

Mit dem Vorhaben wird der stadtklimatischen Bedeutung durch Anlage einer parkartig gestalteten Grünfläche im Zentrum des Plangebietes Rechnung getragen; sie wird zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen den beiden Quartieren modelliert, Wege verbinden die beiden Teilflächen und binden an die Straßenräume an; ein Spielbereich und Quartiersplatz ergänzen das Nutzungsangebot. Insgesamt entstehen - als private Gärten bzw. Grünanlage - etwa 1.400 m² zusätzliche Grünfläche.

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf den Flächen des aufgegebenen Krankenhausstandortes nebst dazugehöriger Nebengebäude sind insbesondere bei Umsetzung der vorgesehenen neuen Grünachse sowie der Anlage von Hausgärten keine Beeinträchtigungen der bestehenden günstigen lokalklimatischen Ausprägung zu erwarten.

6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Von dem betroffenen Gelände sind bisher keine archäologischen Spuren bekannt. Bei dem Krankenhaus und den beiden Schwesternwohnheimen handelt es sich nicht um städtebaulich bemerkenswerte Gebäude, deren Erhalt gesichert werden sollte.

Mit der Planung wird neuer Wohnraum in zentraler Lage geschaffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen gegeben, dass in dem Stadtteil durch die zukünftigen Eigentümer die bestehende Infrastruktur und die Versorgungseinrichtungen genutzt und wirtschaftlich stabilisiert werden können. Die heutige Situation wird bestimmt durch eine ungenutzte Einrichtung, deren Bestand durch die Aufgabe der Krankenhausnutzung wirtschaftlich einen uneffektiven Aufwand (z. B. Sicherung des Standortes) nach sich zieht. Für die beiden Schwesternwohnheime ist nach Aufgabe des Krankenhauses ebenfalls die Nutzung obsolet. Mit der geplanten Maßnahme und dem neuen Planungsziel „Wohnen“ können somit die Folgen der Krankenhausaufgabe kompensiert werden.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die wesentliche Änderung der Planung ist die Änderung der Gebietstypik eines Grundstückes für den Gemeinbedarf in Wohnbauland. Die mit der Planung verbundenen umwelt-erheblichen Auswirkungen sind in den vorstehenden Kapiteln dargelegt worden.

Der Nutzungsänderung für eine zukünftige Wohnnutzung im Bereich der heutigen Krankenhausanlage wird gegenüber der heutigen Nutzung oder einer anderweitigen Planungsalternative der Vorrang gegeben, da mit der Planung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentral gelegenen Wohngebietes innerhalb des Stadtteiles Borbeck geschaffen werden.

Zwar weist der Stadtteil Borbeck trotz abnehmender Einwohnerzahl eine hohe Bevölkerungsdichte auf, die sich mit Realisierung der Planung noch erhöhen wird. Dies ist aber in diesem Stadtteil nicht negativ zu bewerten, da dieser einen nachgefragten Wohnstandort für eine auf städtische Lebensformen orientierte Bevölkerung darstellt. Dieser Nachfrage stehen kaum Angebote gegenüber, so dass die angestrebte Wohnungsbauentwicklung einen wesentlichen Beitrag leistet, die zentrale Wohn- und Lebensqualität des Wohnstandortes Borbeck zu stützen und zu stärken und damit auch dem gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken. Dies wurde in einem Kurzgutachten für das Bauvorhaben „ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ (InWIS Forschung und Beratung GmbH, Bochum, 08. August 2007) bestätigt, welches belegt, dass ein äußerst knappes Angebot im Eigenheimsegment aufgrund der geringen Baufertigstellungen der letzten Jahre und der verfügbaren Bauflächenpotenziale im Stadtteil Borbeck besteht.

Durch die geplanten differenzierten Wohnungsangebote mit Doppel-, Reihen- und Stadthäusern in unterschiedlichen Haustypen können wesentliche Verbesserungen der Wohnsituation und der Wohnqualität im Stadtteil und damit insgesamt eine Aufwertung des Stadtteiles verbunden sein.

Das im Planbereich mittlerweile geschlossene Krankenhaus und die ehemaligen Schwesternheime haben derzeit nur für die Nutzer einen Wert. Eine Bedeutung für die breite Bevölkerung des Stadtteils erlangen die ehemaligen Schwesternheime sowie die brachliegende Krankenhausfläche jedoch erfahrungsgemäß nicht. Eher trägt die brachliegende Fläche zur Verschlechterung der Wohnqualität im Umfeld bei.

Eine Überplanung der Schwesternwohnheime ist unter dem Gesichtspunkt des Bestandschutzes der ausgeübten Nutzung gerechtfertigt. Der Bebauungsplan hat hier die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR), um die Nutzung im Bestand zu ermöglichen und zu legalisieren. Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist besteht grundsätzlich kein vermögensrechtlicher Schutz des Vertrauens in den Fortbestand der bislang gegebenen Zulässigkeitsregelungen (s. auch VI.1.2).

Die Belange des Freiraums und die Belange an eine geordnete Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen beizutragen, wurden in diesem Zusammenhang sorgfältig abgewogen und liegen der Planung für eine zentrale Ergänzung der Wohnnutzung für den Siedlungsbereich zu Grunde. Mit dieser Maßnahme werden zudem in erster Priorität Baulandpotenziale im Rahmen der den Außenbereich schonenden Innenentwicklung mobilisiert. Durch die Festsetzung von überwiegend WR-Gebieten können die Nutzungen im Bestand bestätigt werden und entsprechen in der Nutzung somit den planerischen Zielsetzungen. Mit der Einbindung in die gewachsene Ortslage können hierdurch günstige Anbindungsmöglichkeiten an die Erschließung und Infrastruktur des Stadtteiles genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Zielsetzung der Stadt Essen, durch entsprechende Wohnraumangebote für bauwillige Bevölkerungsgruppen zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen beizutragen, höher bewertet und die negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter insofern zurückgestellt.

X. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücksflächen des derzeitigen Krankenhauses befinden sich in der Verfügung eines Investors. Die beiden Schwesternwohnheime sind im Eigentum eines weiteren Privateigentümers. Der zentrale Bereich kann jedoch losgelöst von diesen Flächen entwickelt werden. Eine stufenweise Entwicklung ist möglich, wodurch keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der derzeitigen Darstellung von „baulichen Anlagen für den Gemeindbedarf“ im Flächennutzungsplan ist der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung der „Wohnbauflächen“ bleibt erhalten, die ergänzenden Darstellungen entfallen.

In dem in Aufstellung befindlichen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist die entsprechende Darstellung „Wohnbaufläche“ bereits berücksichtigt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/07 „Bocholder Straße /ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 305 „Schlossstraße / Ketteler Straße, I. Ergänzung“ mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/07 „Bocholder Straße /ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ betreffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 305 „Schloßstraße / Ketteler Straße, I. Ergänzung“ mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ gilt dies auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan Nr. 7/07 „Bocholder Straße /ehemaliges Bethesda-Krankenhaus“ seine Rechtskraft verlieren würde.

XIII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens für den eigentlichen Krankenhausbereich und der Realisierung trägt der Investor.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
-Geschäftsbereichsvorstand