

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung *)
zum Bebauungsplan Nr. 9/95
"Wickenburgstraße"

Stadtbezirk: III, Stadtteil: Frohnhausen

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.03 (E. 9/95)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den... 29.07.1998

*) Stand: Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Grundlagen
 - II.1 Planungsrechtliche Situation
 - II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung
 - II.3 Entwicklung aus dem FNP
- III. Bestandssituation und Nutzungsansprüche
 - III.1 Städtebauliche Situation
 - III.2 Umweltsituation
 - III.3 Nutzungsansprüche
- IV. Planinhalte
 - IV.1 Bebauung
 - IV.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - IV.3 Ruhender Verkehr
 - IV.4 Erschließung
 - IV.5 Grün- und Freiflächen, Flächen für den Erhalt sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - IV.6 Ver- und Entsorgung
 - IV.7 Immissionsschutz
 - IV.8 Hinweise
 - IV.9 Kennzeichnungen
- V. Umweltverträglichkeit
 - V.1 Ergebnis der weiterführenden UVP
 - V.2 Ausführliche UVP
- VI. Zahlenwerte
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VIII. Kosten und Finanzierung
- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet erstreckt sich über die östlich der Wickenburgstraße gelegenen städtischen Grundstücke des ehem. Ziegeleigeländes der Gemarkung Frohnhausen, Flur 27 und wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Grundstücke der Gemeinschaftshauptschule an der Adelpkampstraße und der Kirchengemeinde St. Augustinus
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Siedlung am Haunerlandweg
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des Steinmetzbetriebes an der Wickenburgstraße, der Kleingartenanlage Am Mühlenbach sowie der Besitzungen Wiesenbergstraße Nr. 22 bis 26 und Nr. 40
- im Westen durch die Wickenburgstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

II. Grundlagen

II.1 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Wohnbaufläche aus. Ergänzend sind die Signaturen für Altenwohnanlage und Spielbereich A dargestellt.

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP von 1986/Entwurf 1996 als Wohnsiedlungsbereich/Allgemeiner Siedlungsbereich mit einer Straße für den regionalen Verkehr dargestellt.

Der Bebauungsplan hebt an seiner westlichen Grenze einen Teil des Durchführungsplans Nr. 176 auf.

II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

Auf den Grundstücken des Plangebietes befand sich von 1910 bis 1965 eine Ziegelei der Firma Krupp, in der aus vor Ort abgebauten Schiefertönen Mauersteine gebrannt wurden. Der Betrieb mußte aufgrund neuer DIN-Vorschriften, die das Produkt nicht erfüllen konnte, geschlossen werden.

Der bis ca. 15 m Tiefe vorgetriebene Tagebau hatte Anschüttungen zur Folge, die zur gegenwärtigen Topographie führten.

Auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände hat sich, soweit nicht versiegelt, Vegetation mit z. T. Baumbestand entwickelt.

Auf dieser, z. Z. nicht genutzten Grünflächenbrache beabsichtigen der Landschaftsverband Rheinland den Bau einer Allgemeinpsychiatrie und Kinder- und Jugendpsychiatrieinrichtung sowie die Arbeiterwohlfahrt den Bau einer Altenwohnanlage mit Altenpflegeeinrichtungen.

Zur Verwirklichung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II.3 Entwicklung aus dem FNP

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan formulierten Planungsziele werden die Darstellungen des FNP in einem parallelen FNP-Änderungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortentwickelt.

III. Bestandssituation und Nutzungsansprüche

III.1 Städtebauliche Situation

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kirche der katholischen Kirchengemeinde St. Augustinus sowie die ein- bis dreigeschossigen Gebäude der Gemeinschaftshauptschule an der Adelkampstraße. Im Osten grenzt zweigeschossiger Mietwohnungsbau der gemeinnützigen Krupp Woh-

nungsbau GmbH an. Im Süden befinden sich Einfamilienhäuser sowie eine Kleingartenanlage und ein Steinmetzbetrieb. Im Westen stehen auf der, dem Grundstück gegenüberliegenden Seite der Wickenburgstraße dreigeschossige Wohnbauten.

Das Plangebiet ist durch die Wickenburgstraße direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz (A 40) angebunden. U-Bahn und Buslinien für Verbindungen nach Haarzopf, Mülheim und zur Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe.

III.2 Umweltsituation

Das Gelände an der Wickenburgstraße ist von Pioniergehölzen (Birke, Weide) dicht bestockt. Im Unterwuchs sind bereits eine Vielzahl anspruchsvoller Baumarten vertreten, darunter Bergahorn, Esche, Eiche. Die Biotopkartierung zeigt diese Artenvielfalt auf.

In der Waldfunktionskarte ist ein Teilbereich als "Restwaldfläche" dargestellt.

Nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde handelt es sich dabei um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Bei dessen Inanspruchnahme ist eine Ersatzaufforstungsfläche im Verhältnis von 1:1 bereitzustellen. Folgende Flächen sind für den Waldersatz gebunden: Weubelshof (1,3 ha), Deponie Hangetal (1,7 ha), Niermanns Weg (0,5 ha).

Raubbegrenzend wirkt der Baumbestand entlang der Wickenburgstraße, der eine Funktion sowohl zum Immissionschutz als auch zur Klimaregulierung besitzt.

Eine Belastung des Plangebietes in Form von Lärm geht von der stark frequentierten Wickenburgstraße aus.

Obwohl im Altlastenkataster ein Hinweis auf Altlasten (Aufschüttung) enthalten ist, kommt das von Dr. Albrecht - Herne gefertigte "Gutachten zur Untersuchung eines Alt-

lastenverdachtetes einschließlich einer Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der derzeitigen Nutzung und des Grundwassers" vom 15.04.91 zu dem Ergebnis, daß sich keine Einschränkungen für die Nutzung des Geländes ergeben. Für die aufzustellenden Planungen sind aus der Altlastenproblematik keine Restriktionen zu erwarten.

III.3 Nutzungsansprüche

Der Bedarf, die Lage im Stadtgebiet, die gute verkehrliche Erschließung sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke geben dringenden Anlaß, die jetzt brachliegenden Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Aufgrund der schwierigen Topographie und den damit eingeschränkten Möglichkeiten einer sinnvollen inneren Erschließung ist der geplante Klinikneubau auf den rückwärtigen Grundstücksteilen einer kleinteiligen Wohnbebauung vorzuziehen. Gleichzeitig ist die städtebauliche Ausformung der Wickenburgstraße auf ihrer Ostseite beabsichtigt. Seit 1981 plant der LVR den Neubau einer Allgemeinspsychiatrischen Klinik. Nach einem Ministererlaß von 1983 wurde ein Grundstück für eine solche Klinik im Bereich des Universitätsklinikums zur Verfügung gestellt. Die Fläche erwies sich letztendlich jedoch als ungeeignet für eine solche Baumaßnahme, so daß nach einem neuen Standort gesucht werden mußte.

Die Kinder- und Jugendpsychiatrie befindet sich derzeit in beengten und unzureichenden räumlichen Verhältnissen im Klinikum der Universität Essen. Des weiteren soll die Psychotherapiestation von der Dependence Heidhausen verlegt werden.

Die derzeit getrennten Bereiche sollen in Zukunft ihren Betrieb als gemeinsame Psychiatrische Klinik bewältigen können. Ferner sind im Sinne einer gemeindenahen Versorgung psychisch Kranke in Essen zu behandeln und die Lösung von der Rheinischen Landeslinik Bedburg-Hau ist zu erreichen.

Für die dringend benötigten Bereiche der Klinik bietet der Bereich an der Wickenburgstraße als einziger die notwendigen Standortvorteile für eine solche Einrichtung. Hierbei sind Verfügbarkeit (Eigentümer, Stadt Essen) und Größe der Flächen, Erschließung und Nähe zum Klinikum der Universität Essen ausschlaggebend.

Entlang der Wickenburgstraße soll eine mehrgeschossige Bebauung entstehen. Altenwohnheim, Altenpflegeeinrichtungen und Personalwohnungen wären dafür geeignet. Der Bebauungsplan sollte jedoch generalisierte Festsetzungen treffen, die andere wohngebietstypische Nutzungen nicht ausschließen. In diesem Bereich soll generell auch die verkehrliche Anbindung des hinteren Grundstücksteiles erfolgen, der für Bauten der Alltagspsychiatrie und Kinder- und Jugendpsychiatrie vorbehalten ist.

Die städtebauliche Konzeption basiert auf einer Achse zwischen der Wickenburgstraße (an der katholischen Kirche) und der Kreuzung Wiesenbergstraße/Haunerlandweg. Nördlich der Achse sind die zentralen Einrichtungen, die Einrichtungen der Psychiatrie sowie eine in den Hauptbaukörper integrierte Sporthalle vorgesehen.

Diese Einrichtungen werden in einem II-IV-geschossigen Gebäudekomplex untergebracht, der sich in Anpassung an die örtliche Topographie mit einem durchgehenden Dachabschluß darstellt. Südlich der Achse (d.h. gegenüber dem Klinikhauptgebäude) reihen sich in II-geschossiger Bauweise die kleineren Gebäude der Tagesklinik sowie einer Schule aneinander.

Die im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Freiflächen sind für den Klinikbetrieb zu therapeutischen Zwecken (Sport und Spiel) unverzichtbar und werden deshalb nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Vegetation wird dieser Bereich als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Zur fußläufigen Verbindung von Wiesenbergstraße und Wicken-

burgstraße wird im B-Plan eine Wegeführung vorgeschlagen, die vertraglich abgesichert werden soll.

Nach Spielplatzentwicklungsplan soll der Bereich einen A/B-Spielplatz mit 3.500 m² Bruttofläche aufnehmen. Der Spielplatz wird unter der Nr. 8/01 und der Bezeichnung Haunerlandweg/Wiesenbergstraße geführt. In der Prioritätenliste nimmt er mit der Stufe 3 einen Mittelplatz ein und soll der bestehenden, östlichen Bebauung zugeordnet werden. Nach Prüfung durch das entsprechende Fachamt ist dieser Standort wegen der Topographie, mangelnder Erreichbarkeit und Einsehbarkeit allerdings ungeeignet. Bei Ausweisung eines Ersatzstandortes oder von Ersatzlösungen kann der Standort zugunsten des Vorhabens aufgegeben werden.

IV. Planinhalte

IV.1 Bebauung

Der Bebauungsplan setzt in zwei Bereichen überbaubare Grundstücksflächen fest, die in Größe und Lage den unter III.3 beschriebenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine 26 m tiefe Baufläche festgesetzt. Die Tiefe dieser Baufläche ist erforderlich, um die geplante Staffelung der Gebäudeteile für Tageskliniken und Schule erreichen zu können.

IV.2 Art und Maß der zulässigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche.

Der westliche Bereich erstreckt sich entlang der Wickenburgstraße.

Entsprechend der angrenzenden Bestandssituation und den Darstellungen des FNP wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden der ergänzenden Darstellung des FNP "Altenwohnanlage" insofern gerecht, als daß eine Altenwohnanlage im WA-Gebiet allgemein zulässig ist.

Der nordöstliche Bereich ist für den Bau einer Klinik vorgesehen.

Gem. den Bestimmungen des Gesetzes wird dieser Bereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinik* festgesetzt.* siehe auch Nachtrag gem. Beitrittsbeschuß

Die südliche Freifläche dient der Klinik zu Sport und Spiel aus therapeutischen Zwecken. Zur Sicherung der vorhandenen Vegetation erhält sie die Festsetzung "Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Im gesamten Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan für die überbaubaren Flächen eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Diese Festsetzung leitet sich aus dem Maß der Nutzung im Bestand der Umgebenden Bebauung ab und entspricht den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahmen.

Bei der bewegten Topographie des Geländes läßt sich in verschiedenen Teilen des Plangebietes keine eindeutige Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten finden.

Deshalb setzt der Bebauungsplan im Bereich des Hauptbaukörpers der Klinik sowie im Bereich der geplanten Sporthalle als maximale Traufhöhe 108,0 über NN fest.

Bei mittleren Geländehöhen von ca. 94 m im westlichen und ca. 100 m im östlichen Bereich ermöglicht diese Festsetzung die Ausbildung eines zur Wickenburgstraße hin IV-geschossigen und zum Haunerlandweg hin II-geschossigen Baukörpers für das Klinikhauptgebäude.

Unter Berücksichtigung der Topographie und in Anpassung an den Hauptgebäudekomplex wird für die überbaubaren Flächen im südlichen Teil der Sonderbaufläche die Zahl der Vollgeschosse mit II bzw. IV als Höchstgrenze festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Geländetopographie und Höhenverlauf der Wickenburgstraße mit III bzw. IV festgesetzt.

Um eine klare städtebauliche Ausformung der Wickenburgstraße auf ihrer Ostseite zu erreichen, setzt der B-Plan für den straßenbegleitenden Baukörper ein Satteldach mit parallel zur Straße verlaufenden Firstrichtung fest.

IV.3 Ruhender Verkehr

Um eine über das für das Vorhaben notwendige Maß hinausgehende Freiflächeninanspruchnahme sowie die daraus resultierenden negativen Auswirkungen für die Umwelt zu verhindern, und um die Einrichtung oberirdischer Garagen- geschosse oder Parkpaletten, die das Gesamtbild der baulichen Anlage nachhaltig stören könnten, zu vermeiden, soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen.

Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB die textliche Festsetzung Nr. 3:

"Soweit für Stellplätze und Garagen keine Festsetzungen im Plan getroffen werden, sind sie in unterirdischen Anlagen oder unterhalb des EG innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen."

Um dem Bedarf an oberirdischen Stellplätzen z.B. für Kurzzeitbesucher der geplanten Einrichtungen gerecht zu werden, sind im Bereich der Sonderbaufläche-Klinik Kfz-Stellplätze entlang der zentralen Achse zwischen Wickenburgstraße (an der kath. Kirche) und der Kreuzung Wiesenbergstraße/Haunerlandweg vorgesehen. Die Zufahrt der

Stellplätze bildet gleichzeitig die Erschließung für die Einrichtungen der Klinik und die im Hauptgebäudekomplex vorgesehene Tiefgarage.

Die Lage des Stellplatzbereiches ist im B-Plan durch entsprechende Signatur festgesetzt.

IV.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wickenburgstraße, die Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes ist. Entsprechend dem Bestand wird als Straßenbegrenzungslinie die Hinterkante des Gehweges der östlichen Straßenseite festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung ist durch den Anschluß an den ÖPNV mit der U-Bahnlinie U 18 sowie die Buslinie 145 gewährleistet.

Zur inneren Erschließung der geplanten Baugebiete wird jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Wickenburgstraße festgesetzt, um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten als verkehrliche Konfliktpunkte zu beschränken. Der Anschluß des allgemeinen Wohngebietes liegt etwa in der Mitte des Baugebietes an der Wickenburgstraße in topographisch günstiger Lage und dient hauptsächlich zur Erschließung einer anzuordnenden Tiefgarage.

Der Anschluß des Sondergebietes-Klinik liegt südlich der kath. Kirche "St. Augustinus", an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Ausgehend von der Wickenburgstraße wird der Hauptgebäudekomplex mit Tiefgaragenzufahrt sowie die übrigen Bauflächen über eine interne Wegeverbindung erschlossen, die sich fußläufig bis zur Wiesenbergstraße fortsetzen soll.

Eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Wickenburgstraße und Wiesenbergstraße ist im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

IV.5 Grün- und Freiflächen, Flächen für den Erhalt sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die nicht zur Erschließung der Bauflächen erforderlichen Teile des allgemeinen Wohngebietes sowie der Sonderbaufläche trifft der B-Plan besondere Festsetzungen. Zur Abschirmung des Klinikbereiches gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie des nördlich angrenzenden Schulgrundstückes werden entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung und um die Schaffung eines den geplanten Einrichtungen entsprechenden Grünraumes und Erholungsbereiches sicherzustellen setzt der B-Plan im südlichen und östlichen Anschluß an die Bauflächen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fest.

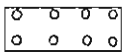
Zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

1. Erhalt und Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
 - 1.1 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Erschließungsanlagen.
 - 1.2 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu


versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist.

Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

Im Einzelfall kann ausnahmsweise von einer Dachbegrünung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.

- 1.3 Die durch Planzeichen  festgesetzten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen.

Um den Charakter des Geländes weitgehend zu erhalten, ist das Anpflanzen von Koniferen unzulässig.

- 1.4 Auf der durch Signatur  kenntlich gemachten Fläche (Vorgartenfläche) ist, um den Verlust des raumbegrenzenden Baumbestandes entlang der Wickenburgstraße abzumildern, in den nicht für die Erschließung notwendigen Bereichen eine Baumreihe anzupflanzen.

Hierzu ist in einem Abstand von 10 m jeweils ein Laubbaum - Stammumfang mind. 0,30 m in einem Meter Höhe - zu pflanzen.

- 1.5 Zur Durchgrünung des Bereiches "Sonstiges Sondergebiet - Klinik" und zur Betonung der Hauptwegeachse ist entlang der zentralen Erschließung im Bereich der festgesetzten Stellplätze eine Baumallee zu pflanzen. Hierzu ist im Abstand von 11 - 13 m bzw. nach jeweils 4 Stellplätzen jeweils 1 Laubbaum - Stammumfang mind. 0,30 m in 1 m Höhe - zu pflanzen.

2. Gestaltung der Vorgärten und Stellplätze gem. § 86 Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Die durch Signatur kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenfläche) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

IV.6 Ver- und Entsorgung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gemäß § 51 a Landeswassergesetz vom 07.03.1995 ist zum einen aufgrund des Altlastenverdachts evtl. problematisch, zum anderen aufgrund der großen Anschüttungsmächtigkeit von bis zu 17,0 m weitgehend ausgeschlossen.

Eine direkte Einleitung in das ortsnahe Gewässer "Borbecker Mühlenbach" würde wegen des großen Höhenunterschiedes von 30 m und der großen Entfernung von 250 m einen unverhältnismäßig großen technischen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten.

Die Einleitung in einen im Zusammenhang mit dem Neubau der Wickenburgbrücke geplanten speziellen Regenwasserkanal ist jedoch in Höhe des natürlichen Abflusses mit Anschluß an eine Vorflut zum "Borbecker Mühlenbach" gegeben. Somit würde das anfallende Niederschlagswasser letztendlich in ein ortsnahe Gewässer eingeleitet.

Überschüssiges Niederschlagswasser (z. B. bei langanhaltenden starken Regenfällen) muß durch geeignete Maßnahmen ggf. zwischengespeichert und verzögert in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Geeignete Rückhaltemaßnahmen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzten Flachdachbegrünungen.

IV.7 Immissionsschutz

Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen (Fortschreibung, Stand Mai 1993) zeigt, daß im Bereich des Plange-

bietes "Wickenburgstraße" die Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft im Erfassungszeitraum 1986-1988 deutlich unterschritten wurden. Neuere Messungen der SO₂- und Staubniederschlagsimmissionen aus den Jahren 1990 bzw. 1991 bestätigen den Trend zur weiteren Verbesserung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe.

Die im Rahmen des Pilotprojektes § 40 Abs. 2 BImSchG (Grobscreening) durchgeführte Untersuchung zur Schadstoffkonzentration hat zum Ergebnis, daß die untersuchten Grenzwerte für die Schadstoffe NO₂, Benzol und Ruß nicht überschritten werden und somit kein Handlungsbedarf besteht.

Um die Schadstoffbelastung der Luft durch die Bebauung nicht zu erhöhen, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

4. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 I Nr. 23 BauGB:

Im gesamten Plangebiet ist die Verbrennung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

Die Wickenburgstraße ist im Immissionsschutzkonzept unter der Thematik "Lärmschutz an Hauptstraßen" als immissionsgefährdeter Bereich dargestellt. Hierunter sind jene Straßenabschnitte des Hauptverkehrsstraßennetzes nach FNP erfaßt, bei denen auch künftig noch Lärmbelastigungen von über 70 dB(A) zu erwarten sind.

Durch das Verkehrsaufkommen von ca. 13.000 Kfz/24 h auf der Wickenburgstraße kommt es zu einem Verkehrslärmpegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) während der Nacht. Zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm trifft der Bebauungsplan daher folgende textliche Festsetzung:

5. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Gem. § 9 I Nr. 24 BauGB sind an der Westseite der Gebäude an der Wickenburgstraße zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gem. VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung:

Es sind z. B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie erfüllen.

IV.8 Hinweise

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Innerhalb der als mit umweltgefährdeten Stoffen belastet gekennzeichneten Fläche ist mit Anschüttungsmächtigkeiten von bis zu 17 m zu rechnen, bei Gründungsmaßnahmen innerhalb der Anschüttung sind Ausschachtungsarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Hinblick auf den Altlastenverdacht sind gegebenenfalls Nachbeprobungen erforderlich. In den Bereichen, die als Spielfläche zu therapeutischen Zwecken vorgesehen werden, sind im Anschluß an konkrete Planungen ergänzende Sordierungen des Bodens vorzunehmen.
3. Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub bzw. -abtrag ist soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen. Für den nicht im Plangebiet unterzubrin-

genden unbelasteten Boden ist eine anderweitige Verwertbarkeit anzustreben.

4. Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind vorhandene Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen, soweit Teile von Flächen nicht für notwendige Außenanlagen der baulichen Nutzungen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

IV.9 Kennzeichnungen

1. Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 08/2.05 des Altlastenkatasters der Stadt Essen ist im Verfahrensbereich, soweit betroffen, mit der Signatur für "Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gem. § 9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB" gekennzeichnet.

V. Umweltverträglichkeit

V.1 Ergebnis der weiterführenden UVP

Zu den durch die Planung betroffenen Umweltbereichen ist eine weiterführende UVP durchgeführt worden. Es wurden im einzelnen folgende Umweltbereiche untersucht:

Naturhaushalt und Landschaft, Luft, Lokalklima, Gewässer und Grundwasser, Boden, Lärm.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung durch Bebauung und Versiegelung sind zu erwarten:

- Beseitigung von Wald und Grünbrache, Beeinträchtigung von Regenerationsbereichen und Artenreichtum
- Beseitigung von Gehölzbeständen mit Filterfunktion
- Versiegelung von Infiltrationsflächen

Wesentliche Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt sind zu erwarten:

- Immissionen aus Verkehrslärm mit Überschreitungen von bis zu 38 dB(A) der Innenschallpegel nach VDI 2719. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen.
- Schadstoffbelastungen aus Kfz-Verkehr.
- Altlastenverdachtsfläche mit Aufschüttungen bis zu 17,0 m aus vorwiegend Bauschutt, wahrscheinlich von kriegszerstörten Gebäuden.

Die jetzige Kinder- und Jugendpsychiatrie befindet sich derzeit in beengten und unzureichenden räumlichen Verhältnissen im Klinikum der Universität Essen. Des Weiteren soll die Psychotherapiestation aus Heidhausen aus Gründen einer gemeindenahen Versorgung psychisch Kranker in Essen verlegt werden. Die derzeit getrennten Bereiche sollen in Zukunft ihren Betrieb als gemeinsame Psychiatrische Klinik bewältigen.

Aufgrund des dringenden Bedarfes an den o. g. Einrichtungen, insbesondere im Hinblick auf die Standortvorteile des Grundstückes an der Wickenburgstraße, soll das Konzept des Klinikneubaues und die städtebauliche Ausformung der Wickenburgstraße auf ihrer Ostseite mit der Möglichkeit zur Errichtung von Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen gegenüber den Belangen des Naturschutzes Vorrang genießen.

Aus den dargelegten Gründen ist der voraussichtliche Eingriff nicht zu vermeiden.

Es müßten jedoch Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung zu mindern und somit eine umweltverträgliche Nutzung der Flächen durch Kompensationsmaßnahmen zu ermöglichen.

V.2 Ausführliche UVP

Umweltbereich A "Naturhaushalt und Landschaft"

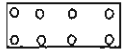

Durch Bebauung, Versiegelung und Umwandlung in Grün- und Freifläche werden ca. 3,2 ha Wald und ca. 0,8 ha Grünbrache beseitigt und damit Regenerationsbereiche und Artenreichtum beeinträchtigt.

Im folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft dargestellt.

Als Ersatz für den Eingriff in die vorhandene Waldfläche sind die drei Flächen in den Bereichen Weubelshof (1,3 ha), In der Lake (1,7 ha) und Niermanns Weg (0,5 ha) für eine Ersatzaufforstung gebunden. Die Flächen Weubelshof und Niermanns Weg wurden bereits in Vorleistung realisiert, die dritte Ersatzaufforstung In der Lake wird im Frühjahr 1998 erfolgen.

Um den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft soweit wie möglich zu mindern, trifft der Bebauungsplan für die nicht überbaubaren und für die Erschließung nicht notwendigen Flächen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Für den Bereich zwischen Bebauung und Wickenburgstraße setzt der Bebauungsplan gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB Vorgartenfläche fest. Diese Bereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die durch Bebauung und Versiegelung verbleibenden unvermeidlichen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen des B-Planes kompensiert:

1. Erhalt und Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
 - 1.1 "Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Erschließungsanlagen."
 - 1.2 "Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist:
Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
Im Einzelfall kann ausnahmsweise von einer Dachbegrünung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt."
 - 1.3 "Die durch Planzeichen  festgesetzten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen.
Um den Charakter des Geländes weitgehend zu erhalten, ist das Anpflanzen von Koniferen unzulässig."
 - 1.4 "Auf der durch Signatur  kenntlich gemachten Fläche (Vorgartenfläche) ist, um den Verlust des raumbegrenzenden Baumbestandes entlang der Wickenburgstraße abzumildern, in den nicht für die Erschließung notwendigen Bereichen eine Baumreihe anzupflanzen."

Hierzu ist in einem Abstand von 10 m jeweils ein Laubbaum - Stammumfang mind. 0,30 m in einem Meter Höhe - zu pflanzen."

- 1.5 "Zur Durchgrünung des Bereiches "Sondergebiet Klinik" und zur Betonung der Hauptwegeachse ist entlang der zentralen Erschließung im Bereich der festgesetzten Stellplätze eine Baumallee zu pflanzen. Hierzu ist im Abstand von 11 - 13 m bzw. nach jeweils 4 Stellplätzen jeweils 1 Laubbaum - Stammumfang mind. 0,30 m in 1 m Höhe - zu pflanzen."

Umweltbereich B "Luft"

Die im Rahmen des Pilotprojektes § 40 Abs. 2 BImSchG (Grobscreening) durchgeführte Untersuchung zur Schadstoffkonzentration an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen - hier die "Wickenburgstraße" - hat zum Ergebnis, daß die untersuchten Grenzwerte für die Schadstoffe NO₂, Benzol und Ruß nicht überschritten werden und somit kein Handlungsbedarf besteht. Um die Schadstoffbelastung der Luft durch die Bebauung nicht zu erhöhen, wird im B-Plan folgende Festsetzung getroffen:

4. "Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 I Nr. 23 BauGB:
Im gesamten Plangebiet ist die Verbrennung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig."

Umweltbereich D "Lokalklima"

Das Plangebiet ist nach dem Klimatop Grünflächen- / Parkklima zuzuordnen. Dieses Klimatop zeichnet sich durch eine leicht veränderte Strahlung der Schattenzonen, Dämpfung der Maximum-Temperatur und Amplitude, Feuchteproduzent, Dämpfung des Windfeldes sowie Schadstofffilterung aus.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist die Inanspruchnahme von natürlichen Vegetationsflächen sowie die Beseitigung von Wald / Gehölzbeständen mit Filterfunktion verbunden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind durch Erwärmung / Aufheizung von Dachflächen und Fassadenfronten, Zuwegungen und Zufahrten etc. zu erwarten.

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung ist mit einer leichten Verschiebung des Klimatops in Richtung Stadtklima zu rechnen. Um die schädlichen Auswirkungen aus Beseitigung von Wald / Gehölzbeständen mit Filterfunktion zu mindern, gelten die im B-Plan getroffenen Festsetzungen wie unter Punkt V.2 "Umweltbereich A" aufgeführt entsprechend.

Umweltbereich E "Gewässer und Grundwasser"

In Folge der Bebauung werden vorhandene Infiltrationsflächen zum Teil versiegelt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen ist zum einen aufgrund des Altlastenverdachts evtl. problematisch, zum anderen aufgrund der großen Anschüttungsmächtigkeit von bis zu 17 m weitgehend ausgeschlossen, weil eine Infiltration in dem Schüttkörper nicht ratsam wäre, zumal auch das darunter anstehende Karbongestein wenig durchlässig ist, so daß es hier zu einer möglichen Aufstauung im Untergrund kommen kann und ein seitlicher Wasseraustritt im Bereich des jetzigen Steinmetzbetriebes nicht gänzlich auszuschließen ist.

Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in das ortsnahе Gewässer "Borbecker Mühlenbach" würde aufgrund des extremen Höhenunterschiedes von ca. 30 m und der großen Entfernung von ca. 250 m einen unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Wickenburgbrücke wird jedoch ein Regenwasserkanal in der Wickenburgstraße mit Anschluß an eine Vorflut zum "Borbecker Mühlenbach" gebaut, der das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Höhe des natürlichen Abflusses aufnehmen kann. Zusätzliche Regenwasser (z. B. bei langanhaltenden starken Regenfällen) müßten ggf. auf dem Grundstück zwischengespeichert werden, die textliche Festsetzung betreffend die intensive Flachdachbegrünung unterstützt diese Zwischenspeicherung.

Umweltbereich F "Boden"

Nach den Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Essen befindet sich innerhalb des Plangebietes eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche, bestehend aus Aufschüttungen vorwiegend mit Bauschutt aus kriegszerstörten Gebäuden mit einer Mächtigkeit von bis zu 17,0 m.

Gesundheitsgefahren, z. b. durch Ausgasung, sind lt. Gutachten des Büros Dr. Albrecht vom 15.04.1991 ausgeschlossen.

In den Bereichen, die als Spielfläche zu therapeutischen Zwecken vorgesehen werden, sind nach konkreten Planungen jedoch ergänzende Sondierungen des Bodens vorzunehmen. Ferner sind bei Gründungsmaßnahmen die Ausschachtungsarbeiten gutachterlich zu begleiten. Der B-Plan beinhaltet daher den entsprechenden Hinweis Nr. 2:

2. Innerhalb der als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichneten Fläche ist mit Anschüttungsmächtigkeiten von bis zu 17 m zu rechnen, bei Gründungsmaßnahmen innerhalb der Anschüttung sind Ausschachtungsarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Hinblick auf den Altlastenverdacht sind gegebenenfalls Nachbeprobungen erforder-

lich. In den Bereichen, die als Spielfläche zu therapeutischen Zwecken vorgesehen werden, sind im Anschluß an konkrete Planungen ergänzende Sondierungen des Bodens vorzunehmen.

Umweltbereich I "Lärm"

Durch den Verkehrslärm der Wickenburgstraße ist eine Lärmbelastung gegeben. Die Untersuchung zur Schallausbreitung ergab eine Überschreitung des Innenschallpegels nach VDI-Richtlinie 2719 um bis zu 38 dB(A).

Zum Schutz der Immissionen aus Verkehrslärm trifft der B-Plan folgende textliche Festsetzung Nr. 5:

5. "Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Gem. § 9 I Nr. 24 BauGB werden an der Westseite der Gebäude an der Wickenburgstraße zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen. Dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gem. VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung:

Es sind z. B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mind. die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie erfüllen."

VI. Zahlenwerte

Flächengrößen

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,05 ha
Sondergebiet Klinik	3,21 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>0,15 ha</u>
Gesamtfläche	4,41 ha

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II - IV

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Besitz der Stadt Essen befinden.

VIII. Kosten

Zur Finanzierung des B-Planes ist mit Einnahmen aus Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträgen nicht mehr zu rechnen, da die Grundstücke im Verfahrensgebiet über BauGB bereits beitragsfrei (bezahlt) sind.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

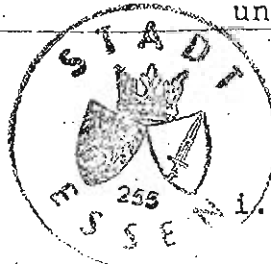
Der Bebauungsplan Nr. 9/95 "Wickenburgstraße" hebt in seinem Geltungsbereich entgegenstehendes Planungsrecht auf, insbesondere den rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 176.

20.01.1998

Dezernat für Planung,
Bau und Boden

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

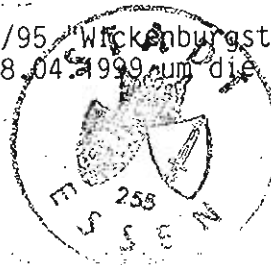
M. Wiese v. Ofen
Dr.-Ing. Wiese von Ofen



V. Müller
i. V. Müller

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/95 "Wickenburgstraße" wird gem. Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt vom 28.04.1999 um die nachfolgenden Seiten 1 - 3 ergänzt.

D6135231/O6130LFD



Müller
Müller

04.05.99

NACHTRAG

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/95 "Wickenburgstraße" auf Seite 09 gemäß Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt vom 28.04.1999

Die Art der Nutzung für das Sondergebiet Klinik wird durch folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

6. *"Zulässig sind:*

Einrichtungen der allgemeinen Psychiatrie zur psychiatrischen und psychotherapeutischen Versorgung für Kinder und Jugendliche, Erwachsene und alte Menschen."

An der Wickenburgstraße in Essen sollen klinische Einrichtungen für Kinder- und Jugendpsychiatrie und Erwachsenenpsychiatrie errichtet werden. Dieses Vorhaben stellt einen wesentlichen Schritt zu einer zeitgemäßen, gemeindenahen, patientenorientierten und offenen Psychiatrie dar.

Der offene Charakter der Einrichtung ergibt sich bereits durch die geplanten Tageskliniken, die ein tägliches Kommen und Gehen der Patientinnen und Patienten ermöglichen.

Der offene Eindruck des Klinikkomplexes wird auch durch die stationäre Unterbringung von Erwachsenen und Kindern und Jugendlichen nicht gemindert. Die stationäre Unterbringung der Patientinnen und Patienten unterscheidet sich im Erscheinungsbild baulich nicht von somatischen Kliniken. Der stationäre Gebäudekomplex wird weder von Zäunen noch Mauern umgeben.

Nicht ausgeschlossen ist jedoch, daß aus ärztlicher / therapeutischer Sicht Außenbereiche, insbesondere einzelne Bereiche, in dem für die Kinder- und Jugendpsychiatrie

Sport- und Spielkomplexe vorgesehen sind, eingefriedet werden, um ein Weglaufen bzw. Verirren der jungen Patientinnen und Patienten zu vermeiden.

Auch altersverwirrten Patientinnen und Patienten muß eine Hilfestellung dahingehend ermöglicht werden, daß sie sich einerseits "frei" bewegen können, andererseits dagegen geschützt sind, sich soweit zu entfernen, daß sie nicht mehr zur Station bzw. in ihr Zimmer zurückfinden.

Innerhalb der Gebäude kann für eine geringe Anzahl, z. B. neu eingewiesene Patientinnen und Patienten zum Selbstschutz die Schaffung von geschlossenen Zonen, wie z. B. das Geschlossenhalten einzelner Stationsabschnitte oder Stationen erforderlich sein. Dies kann auch in Fällen einer akuten, nicht vorhersehbaren Krise von Patientinnen und Patienten notwendig werden.

Die geschlossenen Stationsbereiche sind räumlich so konzipiert, daß eine Beeinträchtigung anderer Patienten, der Besucher oder der Anlieger ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus sind bei dem geordneten Klinikbetrieb mit entsprechender Therapie und qualifiziertem Personal bei ständig unter Aufsicht stehenden Patientinnen und Patienten Konflikte mit der Nachbarschaft nicht zu befürchten.

Räumlichkeiten und bauliche Sicherungen, wie sie für Stationen des Maßregelvollzuges notwendig sind, lassen weder

der Feststellungsbescheid der Bezirksregierung Köln zum Krankenhausplan NW vom 18.07.1996 noch der Planungsbeschuß des LVR vom 04. September 1992 zu.

04.05.1999

Dezernat für Bau
und Planung



Best



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Franke