

Begründung *
zum Bebauungsplan
"Barkhovenallee", Nr. 7/74

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation
- III. Zahlenwerte
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) bzw. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)

Gehört zur Vig. v. 16. 6. 80
Az. 35.2 - 12.03 (11/1514)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch einen grauen bzw. blauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt einen Bereich bis zu ca. 400 m südwestlich der "Barkhovenallee", wird im Westen durch die Straße "In der Pieperbeck" (südlich Haus Nr. 36) begrenzt und reicht im Osten bis zur Heidhauser Straße sowie bis an die Bergische Landstraße. Im Südosten ist die Honnschaftenstraße mit den beiderseits angrenzenden Besitzungen bis zum Weg "Am Strötgen" in den Verfahrensbereich einbezogen. Nördlich der "Barkhovenallee" gehören die Besitzungen "Barkhovenallee" Haus Nr. 66 bis zur Straße "Klemensborn" zum Planbereich. Im Zuge der Heidhauser Straße und der Bergischen Landstraße liegen die beiderseits angrenzenden Grundstücke zwischen "Iländerweg" und Wimberstraße zum Teil im Verfahrensbereich. Außerdem erfaßt der Plan ein Gelände bis zu ca. 300 m östlich der Bergischen Landstraße zwischen "Kamillusweg" bis etwa 30 m südlich der Wimberstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das durch den Plan erfaßte Gelände ist z.Zt. mit Ausnahme der an der Heidhauser Straße und der Honnschaftenstraße gelegenen Grundstücke überwiegend gärtnerisch bzw. land- und forstwirtschaftlich genutzt. Neben dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung großer, zusammenhängender Grünflächen ist ein wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Absicht des Landschaftsverbandes Rheinland, an der "Barkhovenallee" eine bereits bestehende Klinik durch entsprechende Erweiterung zu einem Psychiatrischen Behandlungszentrum (PBZ) auszubauen. Dieses Zentrum soll einen weit über das Stadtgebiet von Essen hinausgehenden Bereich betreuen.

Für dieses Klinikgelände mit einer zukünftigen Flächenausdehnung von etwa 10 ha Größe war im Plan eine Ausweisung als "Sondergebiet" (Psychiatrisches Behandlungszentrum) mit max. IV-geschossiger Bauweise vorgesehen. Um zu verhindern, daß das landschaftlich reizvolle und topographisch bewegte Gelände mit bis zu 12 m Höhenunterschied potentiell überall und undifferenziert mit bis zu IV Vollgeschossen bebaut werden darf, wurde es erforderlich, die überbaubare Fläche in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Geschöszahlen zu gliedern. In Verhandlungen mit dem Landschaftsverband Rheinland als Bauherrn wurde deutlich, daß das Bauprojekt, wie es in dem mit dem 1. Preis prämierten Entwurf seinen Ausdruck gefunden hat, den Ausschüssen des Landschaftsverbandes und dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW nach Abschluß der endgültigen Durchplanung noch vorgestellt werden muß. Durch diese Abstimmung soll eine spätere Umplanung des Bauvorhabens oder aber eine Änderung des Bebauungsplanes auf jeden Fall erübrigt werden.

Da aber diese Abstimmungen noch nicht stattgefunden haben, wurde mit dem Landschaftsverband Rheinland eine Kompromißlösung gefunden, die einerseits den nötigen Spielraum für die Hochbauplanung läßt und andererseits städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Rechnung trägt.

So wurde die max. IV-geschossige Bebauung im westlichen Teil der Hauptbaufläche auf III Geschosse reduziert, ebenso im südlichen Teil. Ein kleiner Bereich an der "Barkhovenallee" wurde mit max. II Geschossen festgesetzt, während der restliche Bereich mit max. IV Geschossen unverändert bleibt. Eine Begrenzung der Bebauung durch die Festsetzung von Gebäudehöhen wird nicht für sinnvoll gehalten, da durch die hier beschriebene Gliederung der Anzahl der Geschosse den landschaftlichen und städtebaulichen Belangen nachgekommen wurde. Auf die Herstellung von entsprechenden Geländeschnitten wird außerdem zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet, da die endgültige Abstimmung des Bauprojektes mit dem Land noch nicht stattgefunden hat. Eine weitere Reduzierung der Geschößzahlen im übrigen Planbereich erscheint in Anbetracht der überwiegend nur I- bzw. II-geschossigen Bauweise, der Weiträumigkeit des Geländes, und unter Berücksichtigung des bereits reduzierten Gesamtprogramms nicht vertretbar.

Die Zufahrten zum Psychiatrischen Behandlungszentrum wurden von der "Barkhovenallee" festgesetzt, und zwar einmal für die Anlieferung im nördlichen Teil und einmal für die Anfahrt, Anlieferung und zum Stellplatz im südöstlichen Teil. Aus der überbaubaren Fläche im südöstlichen Teil wurde außerdem die Fläche für einen Stellplatz herausgenommen. Die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden durch die Festsetzung des Stellplatzes nicht berührt. Bei der Festlegung der überbaubaren Fläche des PBZ wurde besondere Rücksicht auf den vorhandenen wertvollen Baumbestand genommen. Die Erhaltung dieses Baumbestandes wird durch entsprechende Festsetzungen im Plan gesichert. Die auf der nördlich der "Barkhovenallee" um das dort vorhandene Bauernhaus herum befindlichen gut erhaltenen Baumbestände sind durch entsprechende Festsetzungen ebenfalls geschützt. Für den westlichen und nördlichen Grenzstreifen ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, wobei die Baugrenzen geringfügig zurückgenommen wurden.

Die Anregungen, das vorhandene Bauernhaus "Barkhovenallee" Nr. 80 zu erhalten und in den Komplex des Klinik-Neubaues einzu-beziehen und den Zwecken der Klinik nutzbar zu machen, ist untersucht worden. Bei diesem Haus handelt es sich um ein historisch bedeutsames Gebäude des ehemaligen Werdener Zehnthofes "Barkhoven", der in der Geschichte der alten Reichsabtei Werden eine bedeutende Rolle spielte. Nachdem detaillierte Planunterlagen für die Hauptbaufläche des Psychiatrischen Behandlungszentrums vorliegen, ist zu erkennen,

daß das historisch bedeutsame Gebäude "Barkhovenallee" Nr. 80 in den Komplex der Klinik bzgl. der Höhenentwicklung und Gestaltung einbezogen werden kann. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung des Gebäudes als Baudenkmal können im Bebauungsplan aus formalen Gründen nicht vorgenommen werden, da der Festsetzungskatalog des § 9 BBauG eine derartige Ausweisung nicht beinhaltet. Allerdings hat der Landschaftsverband Rheinland (Eigentümer) inzwischen erklärt, das historische Gebäude zu erhalten. Ein evtl. Abbruch des Hauses sei zu keiner Zeit vorgesehen. Vielmehr sei beabsichtigt, das erhaltenswerte Gebäude in die Planungen einzubeziehen und entsprechend seiner Bedeutung zu erhalten. Südöstlich des Klinikgrundstückes sollen an der "Barkhovenallee" das zu dem Behandlungszentrum gehörende Schwesternheim und die Schwesternschule auf einer im Plan entsprechend ausgewiesenen Grundstücksfläche (SO-Gebiet, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; Z = II, Hausgruppen) untergebracht werden. Da genaue Planunterlagen für das Projekt noch nicht vorliegen, ist eine detaillierte Ausweisung, aus der die exakte Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche hervorgeht, nicht möglich. Die überbaubare Fläche wurde bewußt großzügig bemessen, um eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grunde wurde entlang der Straße nicht eine Baulinie, sondern eine Baugrenze festgesetzt, die eine von dieser Begrenzung zurückweichende Bebauung zuläßt. Im übrigen wird in Anbetracht der max. II-geschossigen Ausweisung die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen nicht für erforderlich gehalten. Die Höhenlage der Gebäude über NN wird, wie in allen anderen Fällen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und richtet sich nach der Höhenlage der Verkehrsflächen und den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung (BauO NW, § 12). Die Abstimmung der Höhenlage der geplanten baulichen Anlagen auf die vorhandene Bebauung erfolgt über die Gradienten der Verkehrsflächen und der Entwässerungskanäle. Da die Gradienten der neuen Verkehrsflächen sich dem Geländeverlauf anpassen, d.h. daß die neuen Erschließungsstraßen ohne große Erdbewegungen gebaut werden können und auch die vorhandenen Straßen sich dem Geländeverlauf anpassen, sind die Höhenlagen der Gebäude bestimmt. Eine Beeinträchtigung der Eigenart des vorhandenen Gebietes ist daher nicht zu erwarten. Die Stellplätze bzw. Garagen sollen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden. Durch die relativ niedrigen Nutzungswerte der Grundstücke ist der Umfang der zu erwartenden baulichen Anlagen und damit auch die Zahl der erforderlichen Stellplätze stark begrenzt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Abfahrten nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen der Anwohner führen. Im Rd.Erl. des Innenministers vom 19.09.72 (MBl. NW 1972, S. 1709) betr. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen ist für Schwesternwohnheime 1 Stellplatz für je 3 bis 5 Betten angegeben, wobei hiervon 10 % für Besucher anzulegen sind.

Wenn für das Psychiatrische Behandlungszentrum die Grundstückszufahrten und Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt wurden und derartige Festsetzungen für das Schwesternheim und die Schwesternschule nicht erfolgten, dann auch aus dem Grund, weil sich das erstgenannte Projekt in einem derartigen Stadium befindet, bei dem eine Festsetzung möglich ist, ohne für die spätere Hochbauplanung in Zwänge zu geraten.

Eine Überziehung der Kapazität bei den Ver- bzw. Entsorgungsleitungen ist nicht zu befürchten. Den vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. den Festsetzungen des Planes wurde von den entsprechenden Versorgungsträgern zugestimmt.

Der vorgeschlagene Austausch zwischen dem Schwesternwohnheim und der Grünfläche kann nicht befürwortet werden, da dann das Grundkonzept, nämlich eine Bebauung entlang der "Barkhovenallee" und die Beibehaltung der angrenzenden zusammenhängenden Grünbereiche, aufgegeben werden müßte.

Der Vorschlag, die geplante Einmündung der neuen Erschließungsstraße in Höhe der bereits vorhandenen Zufahrt zwischen den Häusern "Barkhovenallee" 2 und 16 anzulegen, kann wegen der Kreuzungsnähe und des möglichen Rückstaus von wartenden Fahrzeugen in bzw. aus Richtung Iländerweg/Heidhauser Straße nicht berücksichtigt werden. Ebenfalls kann den Befürchtungen nicht gefolgt werden, daß im Falle eines menschlichen Versagens ein Fahrzeug in das Haus "Barkhovenallee" Nr. 22 rasen könnte. Eine solche Möglichkeit wäre ggfls. bei einem Straßengefälle von über 10 % Neigung in Richtung des o.a. Hauses zu befürchten. Im vorliegenden Falle ist jedoch in Anbetracht der topographischen Verhältnisse bei der Erschließung im Bereich der Einmündung eine Steigung zur "Barkhovenallee" hin von etwa 3 % erforderlich. Im übrigen muß aufgrund der im Einmündungsbereich befindlichen engen Kurve die Geschwindigkeit eines jeden Fahrzeuges stark reduziert werden. Bei einer Verlegung der Einmündung in nordwestlicher Richtung bis hinter das Haus "Barkhovenallee" Nr. 26 würde die geschlossene Hausgruppierung der Gartenhofhäuser zerstört und die Straßenführung wegen des geringen Abstandes zur "Barkhovenallee" bzgl. der Bebaubarkeit der Grundstücke unwirtschaftlich. Die Beibehaltung der geschlossenen Gruppierung der Gartenhofhäuser, wodurch insbesondere die Möglichkeit zum Angebot kleinerer Einfamilienhausgrundstücke geschaffen wird, liegt im öffentlichen Interesse. Die Planung einer Straßeneinmündung in der vorliegenden Form - deren Lage auch teilweise durch die vorhandene Bergbaustörzone bedingt ist - ist nicht ungewöhnlich.

Um einem gewissen Bedarf an Wohnungen z.T. im Zusammenhang mit dem Bau der Gesamthochschule, insbesondere jedoch für das Klinikpersonal des PBZ gerecht zu werden, ist entlang der "Barkhovenallee" eine entsprechende Wohnbebauung ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der reizvollen Landschaft, der Topographie und der Entwässerungsmöglichkeiten ist eine aufgelockerte, überwiegend I- und II-geschossige Bauweise entlang der "Barkhovenallee" bis zur Honnschaftenstraße vorgesehen, die vielseitigen Ansprüchen hinsichtlich moderner Wohnform gerecht werden kann.

In Vorbereitung auf den Bebauungsplan wurde das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 251 durchgeführt, in dem die entsprechenden Wohnbauflächen dargestellt wurden. Im Bereich südlich der "Barkhovenallee" bis zur Honnschaftenstraße sind diese Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf des Psychiatrischen Behandlungszentrums einschließlich der notwendigen Arrondierungen dargestellt. Die Begrenzung ergibt sich aus den Erschließungs- und Entwässerungsmöglichkeiten, der Topographie und aus der Rücksicht auf den Bergbau und die Landschaft. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt Essen am 29.08.79 abschließend geprüft und zurückgewiesen. Aussagen und Zusagen der Verwaltung sind durch das öffentliche Planverfahren gegenstandslos geworden, da sie dem damaligen Stand der Planung entsprachen.

Unter Berücksichtigung der exponierten Lage ist an der Einmündung der "Barkhovenallee" in die Heidhauser Straße ein WA-Gebiet mit einem Gebäudetrakt in I- bis IV-geschossiger Bauweise ausgewiesen. Die IV-geschossige Bauweise beschränkt sich lediglich auf einen 64 m breiten Teil des Traktes und entspricht der Geschoßzahl des vorhandenen Kinderheimes. Da bei einer Verringerung der Geschoßzahl dieses Traktes die Zahl der Wohnungen für das Klinikpersonal sich weiter verringern würde und für diese Wohnungen ggfls. weitere Grünbereich in Anspruch genommen werden müßten, wird die Beibehaltung der max. IV-geschossigen Bauweise zum Schutze der Grünflächen für erforderlich gehalten. Zur Vermeidung einer eventuellen Beeinträchtigung der Besitzungen "Barkhovenallee" 2 bis 8d wurde der Gebäudetrakt von 140 m Länge in zwei getrennte, überbaubare Flächen aufgeteilt und durch eine Grünzone unterbrochen. Die Geschoßflächenzahl liegt bei den Wohngebieten im gesamten Planbereich mit Ausnahme der Grundstücksflächen für die IV-geschossige Bauweise unter 1,0.

Eine Verbreiterung des Grünbereiches zwischen der Wohnbebauung und der Begrenzungslinie der "Barkhovenallee" in Verbindung mit einer Verlagerung der Bauflächen nach Westen würde die angrenzenden zusammenhängenden Grünbereiche beeinträchtigen. Außerdem würde die vorgeschlagene Grünfläche vor den Häusern, durch Zugänge und Zufahrten zerschnitten, keinen zusammenhängenden Grünzug darstellen und somit für die Öffentlichkeit nur einen geringen Nutzwert haben. Im übrigen ist eine Verbreiterung des Grünstreifens vor den geplanten Häusern bei der Festsetzung einer Baugrenze durch entsprechende Anordnung bzw. Staffelung der Gebäude möglich.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen südwestlich der "Barkhovenallee" wurden die durch oberflächennahen Bergbau entstandenen problematischen Baugrundverhältnisse weitgehend berücksichtigt.

Die Lage der geplanten Straße zwischen der Honnschaftenstraße und der "Barkhovenallee" sowie die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind abhängig von den gegebenen Gelände- und Höhenverhältnissen, wobei insbesondere die Entwässerungsmöglichkeiten berücksichtigt werden mußten. Unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze war eine geringfügige Verschiebung der Einmündung in die Honnschaftenstraße um ca. 11 m in südwestlicher Richtung möglich, ohne daß die städtebauliche Gesamtkonzeption und das System der Grünverbindungen beeinträchtigt wird. Durch die Verschiebung der Straße bleiben die Bebauungsmöglichkeiten unberührt. Entsprechend der Verschiebung dieser Straße wurden die überbaubaren Flächen beiderseits der Straße entsprechend angepaßt.

In dem oben beschriebenen Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurden die Grundstücke westlich der Besitzungen Honnschaftenstraße 19 von "Fläche für die Landwirtschaft, Äcker, Dauerwiesen, Weiden" in "Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, Gärten" umgewidmet. Die Spaziergänger aus den Bereichen nördlich der Honnschaftenstraße sollen ungehindert in den südlich dieser Straße geplanten öffentlichen Grünbereich gehen können. Eine Bebauung am Eingangsbereich dieser Grünanlage würde stören. Außerdem bilden die Grundstücke eine weithin sichtbare kuppenähnliche Situation, so daß eine Bebauung das Landschaftsbild belasten würde.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung - insbesondere der Sozialplanung - ist die Ausweisung einer Fläche für den Bau von Altenwohnungen im Bebauungsplangebiet nicht zu empfehlen und auch nicht erwünscht. Der errechnete Fehlbedarf an Altenwohnungen für den gesamten Stadtteil Heidhausen beträgt ca. 20-30 WE. Er liegt damit erheblich unter den Werten anderer Stadtteile, wie z.B. den Sanierungsgebieten und den Wohnbereichen im inneren Siedlungsring. Dort fehlen z.T. mehr als 300 altengerechte Wohnungen. Die Mittel, die Land und Bund jährlich für die Förderung des Altenwohnungsbaus zur Verfügung stellen, sind beschränkt. Um übergroße Versorgungsdefizite in einzelnen Stadtgebieten allmählich abzubauen, werden daher über Jahre hinaus vorrangig Vorhaben in den Hauptbedarfsgebieten gefördert. Außerdem liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb der Verdichtungsgebiete (1.000 m Bereich um Haltepunkte von S-Bahn und Stadtbahn). Seit 1971 müssen sämtliche für den öffentlichen Altenwohnungsbau zur Verfügung gestellten Landesmittel in den Verdichtungsgebieten eingesetzt werden, davon 80 % in den nach den Zuteilungserlassen jeweils bestimmten Standorten. Die höhere Verwaltungsbehörde würde daher einem Bauvorhaben in diesem abgelegenen Gebiet die Zustimmung versagen. Zusätzlich sei darauf hingewiesen, daß der Bau von Altenwohnungen in diesem Gebiet nach den Altenwohnungsbestimmungen des Landes NW nicht gefördert werden kann. Die AW-Bestimmungen verlangen, daß Altenwohnungen in allgemeinen Wohngebieten und dort in angemessener Entfernung von Einkaufsstätten errichtet werden.

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, daß bei der überregionalen Bedeutung des Behandlungszentrums in erster Linie die großräumigen Verkehrsprobleme und somit die Anbindung an das überregionale Straßennetz von Belang sind. Dies dürfte gelöst werden durch die geplante Verbindung der Ortsumgehung Velbert mit der B 227 in Kupferdreh.

Das PBZ und die neuen Wohngebiete werden über die "Barkhovenallee" und die Honnschaftenstraße erschlossen, die eine unmittelbare Verbindung mit der B 224 haben. Für den örtlichen Ziel- und Quellverkehr ist das vorhandene Straßennetz als ausreichend anzusehen. Außerdem befindet sich in Werden ein S-Bahn-Haltepunkt mit direkter Busverbindung zur "Barkhovenallee".

Aus der vorgenannten Erklärung ist zu erkennen, daß die "Barkhovenallee" kein überörtlicher Verkehrszug ist. Vielmehr ist festzustellen, daß diese Straße nicht klassifiziert ist. Nach der Bebauung in der Nachbarschaft und dem Netzzusammenhang ist die "Barkhovenallee" eine Wohnsammelstraße. Diese Eigenart wird auch durch die nachstehenden Ausbaudetails gekennzeichnet. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zwischen den vorhandenen Bäumen sollen Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Die geäußerten Befürchtungen bezüglich der Schaffung eines überörtlichen Verkehrszuges und damit eine Verkehrsgefährdung durch Sichtbehinderung beim Schnellverkehr sind daher unbegründet. Die Benutzung der "Barkhovenallee" als Umgehungsstraße kann nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert werden. Vielmehr fallen derartige Fragen in den Bereich der verkehrsregulierenden Maßnahmen.

Die wertvollen, alten Bäume entlang der "Barkhovenallee" sind durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Lediglich die Bereiche 80 m vor der Einmündung in die Heidhauser Straße und gegenüber den Besitzungen "Barkhovenallee" Nr. 20/22 sind davon aus Verkehrssicherheitsgründen ausgenommen.

Wesentliche verkehrsplanerische Aussagen aus dem Jahre 1974 zu der Profilierung und Führung der Heidhauser Straße /Bergische Landstraße, wie sie in dem offengelegten Bebauungsplan zum Ausdruck kamen, werden heute nicht mehr vertreten. Inzwischen eingetretene Änderungen in den Planungen des Straßennetzes, insbesondere was die zeitliche Realisierung des Netzes betrifft, wirken sich auch auf die Planung der B 224 im Bebauungsplanbereich aus. Daher wird der vierspurige Ausbau der Heidhauser Straße/Bergische Landstraße nicht weiter verfolgt. Bereits beim Planfeststellungsverfahren für die B 224 in Velbert als auch im Rahmen der Sanierung Werden hat die Stadt Essen eine zweispurige Straße im Zuge der B 224 für derzeit ausreichend vertreten.

Die Beibehaltung einer zweispurigen Trasse für die B 224 bedeutet allerdings nicht, daß die Straße in ihrer derzeitigen Lage und Gradientenführung unverändert bleibt. Vielmehr soll speziell in den Einmündungsbereichen durch die Anlage von

notwendigen Abbiegespuren die Straße leistungsfähiger und verkehrssicherer gestaltet werden. Durch den Bau von Busbuchten wird dem öffentlichen Personennahverkehr Rechnung getragen. Die vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich bei der Planung berücksichtigt. Die Gradientenführung der heute vorhandenen Straße soll lediglich im Bereich der vorhandenen Kuppen geringfügig korrigiert werden, wobei die vorhandene Bebauung berücksichtigt wird. Zusätzliche Böschungen oder Stützmauern entstehen dadurch nicht. Die Straßenbegrenzungslinie - zugleich Verfahrensgrenze - auf der Ostseite der B 224 - zwischen Iländerweg und Kamillusweg - wurde derart zurückgenommen, daß die Häuser Iländerweg 2 sowie Heidhauser Straße 259 und 267 nicht mehr angeschnitten werden. Es werden lediglich noch kleine Teile der Grundstücke für die Aufweitung in den Kreuzungsbereichen (Abbiegespuren) benötigt. Eine zusätzliche Verschiebung nach Westen, bei der diese Grundstücke gar nicht mehr angeschnitten werden, ist bei den vorgegebenen Trassierungselementen nicht möglich. Eine Einbeziehung der weiteren Grundstücksteile in den Bebauungsplan erfolgt nicht, weil dazu von der städtebaulichen Seite keine Notwendigkeit besteht.

Der Anregung, die geplante Kurvenbegradigung auf der B 224 in Höhe "Iländerweg" aufzugeben, kann nicht gefolgt werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgten nach Ausbaurichtlinien und Vorschriften, die die Schaffung von sicheren Verkehrswegen gewährleisten. Daher werden auch die negativen Auswirkungen beim Ausbau der B 224 nicht gesehen. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien wurde so vorgenommen, daß auch die notwendigen und der Verkehrssicherheit dienenden Abbiegespuren angelegt werden können.

Die Verschwenkung der Honnschaftenstraße nach Süden im Kreuzungsbereich mit der B 224 wurde aufgegeben und die derzeit vorhandene Einmündung festgesetzt, wobei eine Verbreiterung der Honnschaftenstraße aufgegeben wurde. Die vorhandene Bebauung südlich der Einmündung bleibt erhalten und wurde im Bebauungsplan bestätigt (WAg-Gebiet, dreigeschossig). Nach Abstimmung mit der EVAG kann die Planungsabsicht, die Festsetzung einer Omnibusbuchte vor den Häusern Bergische Landstraße 4 bis 8, aufgegeben werden. Daher ist die Festsetzung "Verkehrsfläche" vor diesen Häusern (Vorgärten) nicht mehr erforderlich und kann in "Bauland" umgestuft werden. Die vorhandene Haltestelle im Bereich zwischen den Häusern Bergische Landstraße 8 bis 16 bleibt bestehen (außerhalb des Planbereichs). Die öffentliche Grünanlage südlich der Häuser Bergische Landstraße 4 bis 8 wurde bis an das Haus Bergische Landstraße 8 ausgedehnt.

Der "Kamillusweg" soll im Bereich der Einmündung in die B 224 durch einen Wendehammer abgeriegelt werden. Gleichzeitig wurde die Verbreiterung des "Kamillusweg" auf 11,50 m aufgegeben und die vorhandene Straße (Anliegerverkehr, Breite ca. 8,5 m) bestätigt. Die vorhandene Bushaltestelle an der Einmündung "Kamillusweg" wurde geringfügig verlegt. Die Abriegelung des "Kamillusweg" ist notwendig, weil die Aufhebung der Kreuzung mit der Honnschaftenstraße/B 224 die Voraussetzung für die Bestätigung der Bausubstanz südlich der Einmündung Honnschaften-

straße ist. Bei einem Ortstermin mit einem Vertreter der Feuerwehr (Vorbeugender Brandschutz) wurde erklärt, daß bei einer Abriegelung des "Kamillusweg" zur Heidhauser Straße eine optimale Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr nicht mehr gegeben ist. Da aber der geplante Grünstreifen auf der B 224 in Höhe des "Kamillusweg" unterbrochen werden soll und somit eine Zufahrt in den "Kamillusweg" möglich ist, kann der "Kamillusweg" aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes durch eine Sackgasse abgeriegelt werden. Gleichzeitig soll der Bordstein abgesenkt werden, damit die Feuerwehr über den Bürgersteig der Heidhauser Straße in den "Kamillusweg" gelangen kann. Da aber bei einem derartigen Ausbauzustand die Abriegelung des "Kamillusweg" nicht wirksam ist, sollen außerdem abschließbare Pfosten den "Kamillusweg" abriegeln. Mit derartigen Pfosten hat die Feuerwehr gute Erfahrungen gemacht. Durch die Abriegelung des "Kamillusweg" besteht die Möglichkeit, vom Kamillushaus gefahrlos in die angrenzende Grünfläche zu gelangen. Falls in Zukunft die verkehrlichen Belange es erfordern, den "Kamillusweg" wieder zu öffnen, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegen. Allerdings wäre dazu eine Beratung in der Bezirksvertretung erforderlich. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche der B 224 von vier auf zwei Spuren bleibt die eigentliche Grundstückszufahrt für das Kamillushaus direkt von der Heidhauser Straße an der derzeitigen Stelle erhalten. Die ursprünglich vorgesehene Straßenböschung entfällt. Eine besondere Signatur wird außerdem die Grundstückszufahrt planungsrechtlich sichern. Über diese festgesetzte Ein- und Ausfahrt ist dem Haus zuzumuten, eine innere Erschließung des Grundstücks vorzunehmen.

Die Straßenbegrenzungslinie auf der Ostseite der B 224 - zwischen "Kamillusweg" und Wimberstraße - wurde ebenfalls derart zurückgenommen, daß die vorhandenen Häuser Bergische Landstraße 1 bis 11 erhalten bleiben. Diese Häuser wurden im Bebauungsplan bestätigt und mit den bereits bestätigten Häusern "Kamillusweg" 2 und 4 zu einem Baugebiet (WAg, zweigeschossig) zusammengefaßt. Das Baugrundstück für die abwassertechnische Vereinigung wurde durch die Bestätigung der Häuser an der Bergischen Landstraße geringfügig reduziert. Eine weitere Reduzierung dieses Baugrundstückes zugunsten des Grundstücks Bergische Landstraße 11 wird damit begründet, damit die Garage auf dem Grundstück ohne Schwierigkeiten weiter benutzt werden kann. Die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilen für das Schulungszentrum ist durch die städtebauliche Situation und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begründet. Der Anregung, sich nur auf städtische Flächen zu beschränken, kann nicht entsprochen werden. Die angesprochenen städtischen Flächen werden als Erholungsflächen für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt (Grünanlage und Wald), um auch das städtebauliche Ziel zu erreichen. Bei der Abwägung über die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen wurde beim Grundstück Bergische Landstraße 3 daran gedacht, nur Gartenflächen zur Verfügung zu stellen (ca. 20 % des Gesamtgrundstückes) und damit eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Eine weitere Reduzierung des Baugrundstückes für das Schulungszentrum ist nicht möglich, da dann das Raumprogramm nicht mehr verwirklicht werden kann. Eine Erweiterung des Baugrundstückes nach Osten in die angrenzenden Wald- und Freiflächen ist aus Gründen des Landschaftsschutzes auch nicht möglich. Die Festsetzungen der

Verkehrsfläche für die Wimberstraße bleiben unverändert. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Grundstück Bergische Landstraße 9 um 5 m nach Norden, werden keine städtebaulichen Belange beeinträchtigt, da der Blick in die nach Osten abfallende Grünfläche erhalten bleibt. Die Nutzung der vergrößerten überbaubaren Fläche kann jedoch erst nach einer Bodenordnung vorgenommen werden.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche von vier auf zwei Spuren und die Bestätigung der Wohnbebauung kann die ursprünglich geplante Grünverbindung aus dem Bereich südlich des Hauses Bergische Landstraße 8 in die nach Osten abfallende Grünfläche hinter den Häusern Bergische Landstraße 1 und 3 nicht mehr vollständig verwirklicht werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen war nicht erforderlich, da mit der Festsetzung des Bestandes an Wohngebäuden, die ehemals in der Straßenfläche der B 224 lagen, kein Grundsatz der Planung berührt wird.

Die o.a. genannte Grünverbindung wäre tatsächlich keine direkte Verbindung geworden, da ein Überqueren der Straße nur im weiter nördlichen Kreuzungsbereich möglich gewesen wäre. Der Grünzug östlich und westlich der B 224 hat daher nur ökologische und optische Bedeutung und bildet die Abgrenzung bzw. den Übergang zur freien Landschaft. Diese Zielsetzung bleibt voll erhalten, so daß der Bebauungsplan in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die tägliche Verkehrsbelastung auf der B 224 im Planbereich beträgt nach einer Verkehrszählung aus dem Jahre 1975 ca. 14.000 Pkw-Einheiten. Die Prognose stellt die Verkehrsbelastung in etwa der gleichen Größenordnung dar. Auf der Grundlage der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - wurde der Lärmpegel bei $V = 50$ km/h am Tage mit 66 dB (A) und in der Nacht mit 59 dB (A) vor den Häusern beiderseits der B 224 berechnet. Dabei werden die Planungsrichtpegel für Wohngebiete von 55 dB (A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht überschritten. Unter Bezug auf den Rd.Erl.d. Innenministers vom 08.11.1973 - Schallschutz im Städtebau - wurde der Bebauungsplan um folgende Kennzeichnung ergänzt:

"Bei der Errichtung von Wohnungen sind gemäß § 9 Abs. 3 BBauG in einem Bereich von 200 m beiderseits der Straßenachse der B 224 bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich."

Der Bereich von 200 m beiderseits der Straßenachse wurde ermittelt, weil außerhalb des 200 m Bereiches die Lärmbelastung in etwa auf die Werte des Richtwertpegels sinkt.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche der Heidhauser Straße/ Bergische Landstraße -B 224 - von vier auf zwei Spuren liegen die vorhandenen, unmittelbar an die B 224 angrenzenden Häuser wieder außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Unter Beachtung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 4 BBauG ist es notwendig, diese Häuser im Bebauungsplan zu bestätigen und entsprechende Baugebiete auszuweisen. Da die B 224 hier als Ortsdurchfahrt verläuft, ist der Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten und dafür die Ausweisung von Grün- und Frei-

flächen oder sonstigen Abschirmungen in dem lärmbelasteten Bereich von 200 m beiderseits der Straßenachse der B 224 städtebaulich nicht notwendig. Durch die vorgesehene geschlossene Bauweise im Bereich Barkhovenallee/Heidhauser Straße und Honnschaftenstraße/Bergische Landstraße kann von einer Reduzierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete ausgegangen werden. Da durch diese städtebauliche Maßnahme ein ausreichender Schallschutz noch nicht erreicht werden kann, ist der Bebauungsplan durch die o.a. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 3 BBauG (a.F.) ergänzt worden. Die Baugenehmigungsbehörde kann dann den Bauherren empfehlen, diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten (z.B. schalldämmende Fenster oder andere Grundrißgestaltung, nach der Aufenthaltsräume zur schallabweisenden Seite errichtet werden). Auf die Eintragung einer entsprechenden Baulast nach § 99 BauO NW, bei der die Bauherren zur Durchführung ausreichender Schallschutzvorkehrungen verpflichtet sind, wird verzichtet, da nach den bisher gemachten Erfahrungen die Grundstückseigentümer freiwillig nicht bereit sind, eine derartige, das Grundstück belastende Eintragung vornehmen zu lassen.

Auf die grundsätzliche Entscheidung, in unmittelbarer Nachbarschaft des Psychiatrischen Behandlungszentrums den Bau von Wohnungen für Bedienstete des Behandlungszentrums im Bebauungsplan vorzusehen und gleichzeitig mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zu einem kleinen Wohnbereich zusammenzufassen, kann jedoch nicht verzichtet werden. Dieser Wohnbereich gruppiert sich dann an dem historischen Bereich, der sich um das Kamillushaus gebildet hat.

Nördlich der Wimberstraße ist für das Grundstück der ehemaligen Coelestin-Schule ein "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" zur Errichtung eines Schulungszentrums der abwassertechnischen Vereinigung festgesetzt. Das Schulungszentrum wurde nicht als Sondergebiet festgesetzt, sondern als Gemeinbedarfsfläche, da wesentliche Unterschiede zu den übrigen Baugebieten nicht bestehen. Dieser Standort für das Schulungszentrum wurde wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 224 und im Hinblick auf die überregionale Bedeutung der geplanten Maßnahme für den Umweltschutz gewählt. Die Begrenzung des Grundstücks wurde so vorgenommen, daß sich die Bebauung auf die südliche Flanke des nach Osten verlaufenden Tales - entlang der Wimberstraße - beschränkt und die eigentliche Tallage durch die Festsetzung von Grünflächen freigehalten wird. Um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurde die Anzahl der Geschosse von V auf IV reduziert. Die Berücksichtigung dieser städtebaulichen Gesichtspunkte läßt daher eine weitere Ausdehnung nicht mehr zu. Von der Festsetzung einer erhöhten Geschoßflächenzahl von 1,5 nach § 17 Abs. 9 BauNVO wurde daher auch abgesehen. Vielmehr wurde vom § 21 a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, d.h. die einer IV-geschossigen Bebauung zuzuordnende GFZ von 1,1 kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um max. 0,4 auf max. 1,5 erhöht werden. Das Maß der Erhöhung der GFZ um max. 0,4 wird damit begründet, daß die Anzahl der notwendigen Stellplätze wegen der besonderen Art der baulichen Nutzung (Schulungszentrum) und des Landschaftsbildes höher anzusetzen

ist als in den entsprechenden Richtlinien angegeben. Um vom § 21 a Abs. 5 BauNVO Gebrauch machen zu können, ist auch die Festsetzung einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück erforderlich. Die Höhe einer Tiefgarage (Oberkante Tiefgarage) darf 190,50 m über NN nicht überschreiten. Da das Baugrundstück zur Wimberstraße mit einem 7 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt wird, erfolgt die Zufahrt zum Baugrundstück vom östlichen Ende der Besetzung. Die unmittelbar an das Baugrundstück anschließenden weiträumigen Grün- und Freiflächen stellen dazu noch sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Besonderer Wert wurde bei dem Bebauungsplanentwurf auf die Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Grün- und Erholungsbereiche gelegt. Durch zahlreiche Wegeverbindungen und Anschlußmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz sind diese Grünbereiche leicht von der Bevölkerung zu erreichen und als Naherholungsgebiete zu nutzen. Westlich des Weges "Am Strötgen" liegen ausgedehnte und landwirtschaftlich genutzte, mit Baumgruppen bestandene Grünbereiche, die für die Bevölkerung einen ebenso großen Erholungseffekt haben, wie öffentliche Grünanlagen. Diese Flächen sind durch zahlreiche Wegeverbindungen bereits weitgehend erschlossen. Die teilweise Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungsplanbereich und Ausweisung als öffentliche Grünanlage wird daher nicht für erforderlich gehalten und erscheint im Hinblick auf die heutige landwirtschaftliche Nutzung nicht richtig.

Im Bebauungsplan sind zwei große "Öffentliche Grünanlagen mit Kinderspielplatz" festgesetzt. Für den Bereich östlich der Straße "In der Pieperbeck" soll der Kinderspielplatz im Bereich gegenüber den Häusern Nr. 10 bis 22 ausgewiesen und lokalisiert werden. Für den anderen Kinderspielplatz westlich der "Barkhovenallee" ist eine derartige Lokalisierung nicht erforderlich, da der Bereich des Kinderspielplatzes bereits durch eine 30 m breite öffentliche Grünanlage von der geplanten Familienhausbebauung getrennt ist.

Der vorhandene Kindergarten an der "Barkhovenallee" und das vorhandene Kinderheim südwestlich der Heidhauser Straße wurden im Plan bestätigt. Der Kindergarten soll auch den Bebauungsplanbereich versorgen.

Da die Errichtung der Wasserdruckerhöhungsstation an der "Barkhovenallee"/"In der Pieperbeck" aus technischen Gründen nicht möglich ist, wurde die dafür vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan aufgegeben und die Fläche in die benachbarte Ausweisung "Öffentliche Grünanlage" einbezogen. Die Wasserdruckerhöhungsstation soll nunmehr außerhalb des Planbereichs errichtet werden.

Bei der Beratung über den abschließenden Beschluß zur entsprechenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 251 wurde am 29.08.1979 im Rat der Stadt erklärt, daß die rechtlichen Möglichkeiten hinsichtlich der Erhaltung des Hofes "Reick" (Barkhovenallee 75) und darüber hinaus der ggfls. erforderlichen werdenden Genehmigungen für Um- und Erweiterungsbauten ausgeschöpft werden sollen. Eine Lösung im Bebauungsplan, die den Bestandsschutz der Fläche des Hofes garantiert, ist nach

Lage der Dinge nicht möglich. Die städtischen Flächen an der Straße "In der Pieperbeck", die vom Hof "Reick" bewirtschaftet werden, sind im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens von "Flächen für die Landwirtschaft, Äcker, Dauerweiden und Weiden" in "Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, Gärten" umgestuft worden. In dem entsprechenden Bebauungsplan ist dann eine "Öffentliche Grünanlage" bzw. ein "Öffentlicher Kinderspielplatz" festgesetzt worden. Eine langfristige Verpachtung und Bewirtschaftung dieser Flächen ist nicht möglich, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, widersprechen.

Für weitere bewirtschaftete städtische Flächen an der Straße "Barkhovenallee" ist ebenfalls in dem FNP-Änderungsverfahren Nr. 251 eine Umstufung von "Flächen für die Landwirtschaft, Äcker, Dauerweiden und Weiden" in "Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, Gärten" bzw. "Wohnbaufläche" durchgeführt worden. Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen eine "Öffentliche Grünanlage" bzw. "Schwesternheim, Schwesternschule" fest. Diese Bebauung hängt unmittelbar mit dem Bau des Psychiatrischen Behandlungszentrums zusammen. Gegen eine weitere landwirtschaftliche Nutzung bis zur Realisierung des Bebauungsplanes in ferner Zukunft bestehen keine Bedenken.

Die Umstufung der "Flächen für die Landwirtschaft, Äcker, Dauerweiden und Weiden" in "Grün- und Freifläche, Parkanlagen, Gärten" im FNP-Verfahren wird damit begründet, daß die Wohnbauflächen durch Grünanlagen, die zusammen mit Wegeverbindungen und Anschlüssen an das öffentliche Straßennetz intensiv nutzbare Erholungsmöglichkeiten im Nahbereich für die Bevölkerung bieten sollen.

III. Zahlenwerte/Ausweisungen

a) Flächengrößen: Gesamtverfahrensgebiet	ca. 40 ha
Nettobauland	ca. 22 ha
öffentl. Grünanlagen	ca. 12 ha
Fl.f.die Landwirtschaft	ca. 0,7 ha
Fl.f.die Forstwirtschaft	ca. 0,5 ha

b) Anzahl der vorhandenen Wohnungseinheiten	ca. 65 WE
Anzahl der gepl.zusätzl. Wohnungseinheiten	ca. 150 WE

insgesamt ca. 215 WE

c) Ausweisung innerhalb der Baugebiete:

Baugebiete: Sondergebiete (SO),
Psychiatrisches Behandlungszentrum,
Schwesternheim, Schwesternschule
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 1,0 bzw. 1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z) II bis IV

Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
Kindergarten, Kinderheim, Schulungs-
zentrum der abwassertechnischen Vereinigung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 bzw. 1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z) I bzw. IV

Allgemeine Wohngebiete (WAg),
geschlossene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8; 1,0 bzw. 1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z) I bis IV

Reine Wohngebiete (WR),
offene bzw. geschlossene Bauweise,
Einzel- und Doppelhäuser, nur
Einzelhäuser, Gartenhofhäuser
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bzw. 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5; 0,6; 0,8 bzw. 1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z) I bis IV

IV. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten, die sich gegenüber der ursprünglichen Planung erheblich reduziert haben:

Straßenbau:	3.150.000,-- DM
Kanalbau:	2.600.000,-- DM
Grünflächen :	
öffentl. Grünflächen	3.375.000,-- DM
Waldflächen	38.000,-- DM
Bodenordnung:	700.000,-- DM
	<u>9.863.000,-- DM</u>

An Erschließungsbeiträgen werden ca. 2,5 Mio. DM eingehen.

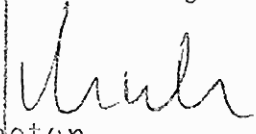
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen notwendig.

Essen, 20. Dezember 1979

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

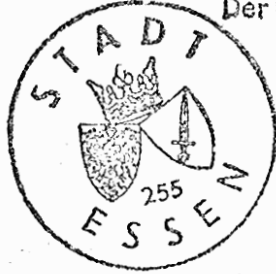
Rohde
Amtsleiter



Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 18. Sept. 1981 bekanntgemacht
worden

Essen, den 18. September 1981

Der Oberstadtdirektor



[Signature]
Peil