



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Vorlage
- öffentlich -**

lfd. Nummer
1867

Jahr
2022

Geschäftsbereich
7

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Zuständigkeiten

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk V	31.01.2023	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	02.02.2023	Entscheidung

Betreff

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Vogelheimer Straße / An der Walkmühle (Wohngebiet)", Aufnahme in das Arbeitsprogramm

Datum: 20.12.2022

gez.: Beigeordneter Harter

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung V erhebt keine Bedenken.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschließt:

1. Die Aufnahme des Bebauungsplanes „Vogelheimer Straße / An der Walkmühle (Wohngebiet)“ in das Arbeitsprogramm

2. Für den Bereich, der in etwa begrenzt wird

- im Norden durch die Vogelheimer Straße,
- im Osten entlang einer Linie etwa 40 Meter westlich der Walkmühlenstraße,
- im Süden durch das Gewerbegebiet Welkerhude
- im Westen durch das Grundstück der Vogelheimer Straße 277,

ist der Bebauungsplan "Vogelheimer Straße / An der Walkmühle (Wohngebiet)" aufzustellen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der zu diesem Beschluss gehörenden Karte.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Sachverhaltsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, im Stadtteil Vogelheim und umfasst die Flächen des derzeitigen katholischen Kindergartenstandorts „St. Thomas“ und verschiedener Senioreneinrichtungen nördlich des Gewerbegebiets Welkerhude und angrenzend an die Kreuzung Vogelheimer Straße / Hafenstr. /

2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1/80 „Welkerhude/Strickerstr./Vogelheimer Str.“, der am 9. Oktober 1981 rechtskräftig wurde. Dieser sieht eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Altenwohn- und Krankenhaus, Altagsstätte im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets vor. In dem allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich des Kindergartens eine maximale Geschosshöhe von zwei Geschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich der Altenwohn- und Krankenhaus Altagsstätte ist eine maximale Geschosshöhe von fünf Geschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.

Außerdem sieht er südlich des Plangebietes eine Umgehungsstraße für Vogelheim vor, welche bisher nicht realisiert werden konnte. Das Planverfahren für die Ortsumgehung ruht bis dieser Bebauungsplan für das Wohngebiet abgeschlossen ist.

3. Anlass und Ziele der Planung

Das Baugebiet soll neu strukturiert werden. Es sollen ein Kindergarten sowie Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser im Rahmen von gefördertem Wohnungsbau und Eigentum gebaut werden. Es sind 80 – 100 Wohneinheiten geplant. Derzeit ist die Fläche mit einem leerstehenden Altenheim und einem Kindergarten bebaut. Um die Fortentwicklung der gemeinwohlorientierten Fläche voranzutreiben ist es notwendig, die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Da sich die Rahmenbedingungen, vor allem hinsichtlich des Wohnungsmarktes, in den fast vierzig Jahren seit Aufstellung des Bebauungsplanes 1/80 geändert haben, ist ein neues Planverfahren geboten.

4. Sicherung der Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss ist die Voraussetzung für die Zurückstellung von Bauvoranfragen und Bauanträgen gemäß § 15 BauGB, die nach dem heutigen Planungsrecht zulässig wären. Daneben bildet der Aufstellungsbeschluss die Grundlage für den möglichen Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung im Planbereich.

Anlagen: Karte des Plangebietes

A. Gesamtkosten / Folgekosten

(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n) _____)

- 1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand: Ja Nein
- 2. Kalkulatorische Kosten: Ja Nein
- 3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): Ja Nein
- 4. Sachkosten / sonstige Kosten: Ja Nein
- 5. Vorlagenvorprüfung erforderlich: Ja Nein

B. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Stufe 1

Vor-Einschätzung der Klimarelevanz

Auswirkungen auf den Klimaschutz	+ positiv	0 keine	- negativ
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sicherung der Bauleitplanung

Beschluss zur
Aufstellung eines Bebauungsplanes
für den Bereich
"Vogelheimer Straße/An der Walkmühle (Wohngebiet)"

Diese Karte gehört zum Beschluss des
Ausschusses für Stadtentwicklung,
-planung und Bauen vom

Essen, den

Stadtbezirk : V
Stadtteil : Vogelheim

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand
Stadtplanung und Bauen

