

S T A D T E S S E N
- Stadtplanungsamt -
61 - 3 - 1

B e g r ü n d u n g *)

zum Bebauungsplan Nr. 2/95
"Kindertagesstätte Vosselerweg"
Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Süd

*) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) in der letztgültigen Fassung

INHALT**I. Räumlicher Geltungsbereich****II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliche und Umwelt-Situation****III. Planungsvorgaben**

- A. Planungsvorgaben durch den Gebietsentwicklungs- und den Flächennutzungsplan
- B. Vorhandenes Planungsrecht

IV. Planinhalte

- 1. Verkehr
- 2. Bauliche Nutzung
- 3. Grün
- 4. Leitungsrechte
- 5. Kennzeichnungen/Hinweise

V. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung**VI. Kosten****VII. Bodenordnung****VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Pläne**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt in einem Bereich westlich der Gladbecker Straße (B 224) zwischen der Bäuminghausstraße, der ehemaligen Friedhofsanlage 'Altenessen-Süd' und dem Vosselerweg.

Im einzelnen wird der Bebauungsplan begrenzt

- im Westen und Norden durch die im südlichen Bereich als Erschließungsstichstraße ausgebauten zwei Teilstücke des Vosselerweges (westliche, nördliche und östliche Straßenbegrenzung);
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der westlich der B 224 liegenden Grundstücke Gladbecker Straße Haus-Nrn. 255 bis 265;
- im Süden durch eine Verbindungslinie entlang des nördlichen Bereiches des ehemaligen Friedhofes 'Altenessen-Süd' in einem Abstand von im Mittel 40,5 m parallel zur vorhandenen südlichen Straßenbegrenzung des Ost-West-Abschnittes 'Vosselerweg' bis zum Wendehammer des anderen Teilstückes 'Vosselerweg' im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch entsprechende Signatur im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, Ziel und Zweck der Planung, städtebauliche und Umwelt-Situation

Die Änderung des § 24 des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (KJHG), wonach ab dem 01. Januar 1996 für alle Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt ein Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz besteht, legt den Gemeinden die Pflicht auf, ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot auch an Ganztagesplätzen vorzuhalten.

Die Standorte für Kindertageseinrichtungen müssen sich am Bedarf sowie der Erreichbarkeit und den Erschließungsmöglichkeiten potentiell zur Verfügung stehender Flächen orientieren.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planungen für den Bau einer Kindertageseinrichtung am Standort "Vosselerweg" durchzuführen. Das bestehende Planungsrecht ist zu diesem Zweck zu ändern.

Der Standort am Vosselerweg zeichnet sich durch seine zentrale Lage inmitten des dichtbesiedelten Stadtteiles Altenessen-Süd aus - darüber hinaus liegt er in weitgehend ruhiger Lage am Ende einer als Stichstraße ausgebildeten Anliegerstraße im rückwärtigen Bereich verdichteter Wohnbebauung und am Rande einer öffentlichen Grünanlage (ehem. Friedhof "Altenessen-Süd"); diese Voraussetzungen unterstreichen die besondere Eignung des Standortes für eine Kindertagesstätte (Kita).

Aufgrund der herrschenden Unterversorgung im betroffenen Stadtteil soll die Kita möglichst großzügig ausfallen, wobei ein Gebäude für fünf Gruppen mit jeweils etwa 20 Plätzen das Maximum darstellt, welches es allerdings auszuschöpfen gilt; der vordringliche Bedarf im Stadtteil zeigt sich bei einem Vergleich mit dem Stadtbezirk V (zu dem auch Altenessen-Süd gehört) sowie der Gesamtstadt:

Der Versorgungsgrad im Kindergartenbereich (für Kinder im Alter von drei bis unter sechs Jahren) lag in Altenessen-Süd am 31. Dezember 1993 bei nur 56,7 %, im gesamten Stadtgebiet von Essen bei durchschnittlich 73,9 % und im Stadtbezirk V immerhin noch bei 66,3 %.

Das Baugrundstück selbst stellt sich als Wiesenbrache dar, wobei ein Teil der Fläche von den Kindern der Nachbarschaft offensichtlich als Fußballplatz genutzt wird.

Ein Streifen von etwa 13,5 m Breite im Westen des Grundstückes ist Teil eines Außenstützpunktes des Grünflächenamtes, der sich weiter in westlicher Richtung bis zum Rand des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstückes des Vosselerweges ausdehnt; der Außenstützpunkt dient als Lagerfläche für verschiedene Gartenbaumaterialien, als provisorischer Standort für kleinere Straßenbäume sowie verschiedener Stauden und auch als Kfz.-Abstellplatz für Fahrzeuge des Grünflächenamtes - des weiteren befindet sich auf dem Gelände ein Unterkunftsgebäude mit Sozialräumen für die im Essener Norden im Außendienst ein-

gesetzten Mitarbeiter; von diesem Außenstützpunkt des Grünflächenamtes gehen keine nennenswerten Störungen auf die benachbarte Umgebung aus.

Der im Süden des Plangebietes gelegene ehemalige Friedhof "Altenessen-Süd" soll zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet werden. Funktionsbedingt wird die verbleibende, vom Grünflächenamt zunächst weiterhin als Außenstützpunkt nutzbare Teilfläche in die "Parkanlage" einbezogen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur angrenzenden Grünanlage mit ihrem relativ dichten Baumbestand ist aufgrund des damit einhergehenden günstigen Lokalklimas als weiterer Vorteil für den Kita-Standort zu werten.

III. Planungsvorgaben

A. Planungsvorgaben durch den Gebietsentwicklungs- und den Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach dem Gebietsentwicklungsplan Bestandteil eines Wohnsiedlungsbereiches.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 'Allgemeine Grün- und Freifläche' dar, welche gleichzeitig Bestandteil einer Verbandsgrünfläche ist.

B. Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan 7/68 "Gladbecker Straße" setzt die Breite des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilstückes des Vosselerweges auf 15,50 m fest, wobei z.Z. nur die nördliche Straßenbegrenzungslinie mit den getroffenen Festsetzungen übereinstimmt -die südliche Straßenbegrenzungslinie gibt der Einrichtung eines Parkstreifens mit Senkrechtaufstellung Raum. Die Fläche zwischen dem Vosselerweg und dem ehemaligen Friedhof Altenessen-Süd ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" festgesetzt und Teil der

Verbandsgrünfläche Nr. 5; ein Teil im Süden der Grünfläche sowie der Wendehammer des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstückes des Vosselerweges liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes- dieser unschlüssige Abgrenzungsverlauf wird durch den räumlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes korrigiert.

IV. Planinhalte

1. Verkehr

Beim Vosselerweg handelt es sich um eine als Anliegerstraße ausgebildete, von der Bäuminghausstraße ausgehende, sich nach Süden und Osten verzweigende Stichstraße. Das geringe Verkehrsaufkommen war bei der Kita-Standortfindung ausschlaggebend gewesen.

Die Breite der Verkehrsfläche innerhalb des Ost-West-Abschnittes des Vosselerweges wird abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gladbecker Straße" (15,5 m), der einen Parkstreifen für Senkrechtaufstellung ermöglicht, auf nunmehr 11,50 m festgesetzt (2 x 2 m Gehweg + 2 x 2,75 m Fahrstreifen + 2 m Parkstreifen für Längsaufstellung = 11,50 m).

Die vorgesehene Längsaufstellung entspricht dabei der vorhandenen Ausbausituation, die im Hinblick auf die tatsächliche Ausnutzung als ausreichend angesehen wird; der vorhandene südliche Gehweg kann um 0,5 m verbreitert werden.

Die für die Kita erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

2. Bauliche Nutzung

Das Baugrundstück ist aufgrund der Zweckbestimmung "Tageseinrichtung für Kinder" (Kindertagesstätte) als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Baugrenzen, die Geschossigkeit und die Geschoßfläche orientieren sich an einem genormten Bautyp für eine fünfzügige Kindertagesstätte. Die Forderung, für jede Gruppe mindestens 300 m² Außenspielfläche vorzusehen, wird durch die Dimensionierung der Gemeinbedarfsfläche knapp erfüllt. Bei voller Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bau-

fläche steht insgesamt eine zusätzliche Spielfläche von etwa 1.450 m² zur Verfügung.

Die Grundflächenzahl entspricht der eines reinen Wohngebietes gemäß § 17 (1) der Baunutzungsverordnung; die Geschößflächenzahl wurde unter Berücksichtigung einer maximal möglichen Zweigeschossigkeit auf 0,8 festgesetzt.

3. Grün

Gemäß textlicher Festsetzung sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 10 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Diese Festsetzung stellt zusammen mit der Erhaltungsfestsetzung (s. u.) einen Ausgleich für den Landschaftseingriff dar.

Neben der mit jedem neuen Baum verbundenen Verbesserung des Kleinklimas wird aber auch mit Rücksicht auf gestalterische Anforderungen sichergestellt, daß das Bauvorhaben im Übergangsbereich zwischen Parkanlage und Wohnbereich in beträchtlichem Umfang eingegrünt wird.

Die vorhandenen Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden in diesem Zusammenhang gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhaltend festgesetzt.

Soweit der Bereich der Gemeinbedarfsfläche Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 5 (des Kommunalverbandes Ruhrgebiet) ist, wird er aus der Verbandsgrünfläche entlassen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird der westliche Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt und damit in die ehemalige Friedhofsfläche einbezogen, so daß sich nach Aufgabe des Grünflächenstützpunktes ein funktionaler Zusammenhang ergibt, der zudem noch die Standortbedingungen für die Kindertageseinrichtung verbessert. Das alte Planziel Friedhof entfällt.

4. Leistungsrechte

Im östlichen Verfahrensbereich befindet sich ein städtischer Entwässerungskanal DN 300. Für diesen Kanal ist ein Leistungsrecht mit Wartungstreifen von 6 m Breite zugunsten der Stadt Essen festgesetzt.

5. Kennzeichnungen / Hinweise

Das Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und entsprechend gekennzeichnet. Näheres ist im Kapitel V (Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung) unter Punkt 2 (Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt...) beschrieben.

Der im Plan aufgenommene Hinweis macht auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen aufmerksam, wonach Bäume ab einem bestimmten Stammumfang geschützt sind und bei deren Wegfall ein Ausgleich gefordert wird.

V. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens oder einer Planung auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben oder eine Planung.

Bei Verwirklichung der Baumaßnahme muß der von Kindern genutzte Bolzplatz zugunsten einer Kita ersatzlos entfallen. Der Außenstützpunkt des Grünflächenamtes kann erhalten bleiben, seine Größe wird sich jedoch um ca. 525 m² verkleinern; bei einer späteren Auflösung dieses Stützpunktes ist die Fläche in Anlehnung an die Umgestaltung des ehemaligen Friedhofes "Altenessen-Süd" in die angrenzende öffentliche Parkanlage gemäß B-Plan-Festsetzung einzubeziehen.

In sehr geringfügigem Maße wird die Fläche des ehemaligen "Friedhofes Altenessen-Süd" um etwa 150 m² verkleinert; die Planung zur Umgestaltung des ehemaligen Friedhofes wird dabei nur unwesentlich eingeschränkt, da es sich bei der Inanspruchnahme durch die etwa 150 m² lediglich um einen schmalen Streifen von ca. 2 m Breite handelt.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird der Bau einer Kindertagesstätte für ungefähr 100 Kinder ermöglicht.

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vermeidbar ist die Inanspruchnahme der Freifläche nicht, da die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung mit Kindertageseinrichtungen gerade in Altenessen-Süd auf voll erschlossenen Flächen vorrangig ist.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus der fortgeschriebenen UVP-Prüfliste.

Im Plangebiet ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Umweltbereich H: Grünflächen und Erholung

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durchzuführende Flächennutzungsplanänderung sowie die faktische Folge aus der beabsichtigten Grundstücksbebauung führt zu einem Verlust von ca. 2.500 m² an geplanter Grün- und Freifläche gemäß bisheriger FNP-Darstellung. Erklärtes Ziel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war jedoch, ein ausgewogenes Verhältnis von 1:1 zwischen Frei- und Siedlungsflächen zu gewährleisten. Um dieses ausgewogene Verhältnis auch in Zukunft zu gewährleisten, soll eine mindestens gleichgroße Tauschfläche im Rahmen weiterer notwendiger Flächennutzungsplanänderungen bereitgestellt werden.

Unabhängig davon sind die textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzung von Bäumen) und die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltung von Bäumen) geeignet, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Wertigkeit der Eingriffsfläche einen Ausgleich zu erzielen. Die intensive Nutzung als Bolzplatz wird durch die Nutzung als Kita ausgetauscht, wobei

der ökologisch wirksame Baumbestand im Übergangsbereich zum ehemaligen Friedhof nicht beeinträchtigt wird.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Umweltbereich F: Boden

Aufgrund des Ergebnisses einer chemischen Bodenuntersuchung in den Jahren 1991/92 ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche unter Berücksichtigung der besonderen vorgesehenen Nutzungsart ein oberflächennaher Bodenaustausch erforderlich. Der Bodenaustausch ist in einer Mächtigkeit von 60 cm vorzunehmen, da innerhalb dieses Bereiches Überschreitungen der Werte des entsprechenden Erlasses des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) vorliegen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß in einem Bereich von tiefer als 60 cm die Richtwerte I des MAGS-Erlasses nicht überschritten sind.

Die mit der Festsetzung "Parkanlage" versehene Fläche im westlichen Teil des Bebauungsplanes wurde ebenfalls nach den nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerten für Schadstoffe in Böden beurteilt. Danach sind bei Zugrundelegen der für die Kita vorliegenden Vergleichswerte einzelne Überschreitungen des BW II-Wertes (Bodenwerte gemäß Veröffentlichung von Eikmann/Kloke von 1993) für Park- und Freizeitanlagen vorhanden; bei der Umgestaltung bzw. beim Rückbau des Geländes sollte deswegen ein Bodenauftrag mit 30 cm unbelastetem Boden durchgeführt werden.

Das gesamte mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Gelände ist im Plan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Signatur gekennzeichnet. Die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenqualität wurde durch das Eintragen einer Baulast gem. "MURL-Erlaß" vom 15.05.1992 im Baulastenverzeichnis sowohl für die Ge-

meinbedarfsfläche als auch für die öffentliche Grünfläche vor Satzungsbeschluß sichergestellt.

VI. Kosten

Die Kosten wurden überschlägig ermittelt:

Grundstücksherrichtung und -erschließung	190.000,-- DM
Bauwerk	2.500.000,-- DM
Außenanlagen	330.000,-- DM
Baunebenkosten	250.000,-- DM
Bodensanierungskosten	<u>140.000,-- DM</u>
	3.410.000,-- DM
	=====

Nicht enthalten sind Kosten für den erforderlichen Bodenauftrag sowie die Baukosten bei Umgestaltung des vorhandenen Bauhofes in eine Parkanlage.

VII. Bodenordnung

Alle Flächen im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich in städtischem Besitz. Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Alle entgegenstehenden Festsetzungen, insbesondere die im Bebauungsplan 7/68 "Gladbecker Straße" enthaltenen, werden aufgehoben, soweit

sie vom Bebauungsplan "Kindertagesstätte Vosselerweg" betroffen sind. Auch im Falle der Nichtigkeit der neuen Satzung (B-Plan) bleibt die aufgehobene Rechtsnorm außer Kraft.

03.08.1995

Dr. Wiese-v. Ofen 19/8.95

Dr. Wiese-von Ofen
Beigeordnete

W. Franke

Franke
Amtsleiter