

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 7/83  
"Maxstraße/Lazarettstraße"  
(Sporthalle)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche und schulsportliche Situation  
sowie Planinhalt
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

\* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung  
vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 949)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/83 ist durch eine Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Plan wird etwa wie folgt begrenzt:

von der westlichen Grenze des Grundstücks Maxstraße Haus Nr. 66, von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Maxstraße Haus Nr. 75 und Hans-Böckler-Straße Haus Nr. 2, von der Hans-Böckler-Straße, der Schwanenkampstraße bis in Höhe Haus Nr. 67 mit dem nördlich anschließenden Gelände, der Lazarettstraße bis in Höhe Haus Nr. 17 und der westlichen Grenze des Grundstücks Lazarettstraße Haus Nr. 19.

## II. Städtebauliche und schulsportliche Situation sowie Planinhalt

Das Verfahrensgebiet liegt in einem gewerblich genutzten Quartier des Westviertels nahe dem Stadtkern. Für den Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 185 "Burgfeld". Bei dem hier ansässigen Gewerbe handelt es sich um emissionsarme Betriebe wie z.B. Elektrogroßhandel, Druckerei, Auslieferungslager, Geschäftsstellen von Verbänden, kaufm. Privatschule, Elektromaschinenfabrik, Sanitärhandel, Versicherungen, Werksvertretungen usw.

Im nördlich angrenzenden, stärker vom Wohnen geprägten Quartier zwischen Lazarettstraße und Schwanenkampstraße, befinden sich die "Schule Mitte" der gewerblichen Schulen der Stadt Essen. Außer dieser Schule befinden sich noch im benachbarten Südviertel die "Kaufmännische Schule Ost" und die "Kaufmännische Schule West" - beide an der Sachsenstraße - im Bereich der Stadtmitte.

Für den Sportunterricht dieser drei Berufsschulen stehen drei Halleneinheiten zur Verfügung. Für die kaufmännischen Schulen Ost und West die Sporthalle an der Planckstraße mit zwei Einheiten und für die gewerbliche Schule Mitte eine Turnhalle von 12 m x 24 m. Diese Hallen ermöglichen bei einer optimalen Nutzung der den Schulen zur Verfügung stehenden Zeiten bis in den Spätnachmittag für jede Schule etwa 55 Sportstunden, insgesamt 165 Stunden in der Woche. Dem stehen, entsprechend der heutigen Anzahl der Klassen, 396 Sollstunden gegenüber (kaufm. Schulen Ost und West = 108 Stunden bzw. = 135 Stunden, gewerbl. Schule Mitte = 153 Stunden).

Es besteht somit ein ungedeckter Bedarf von 231 Pflichtsportstunden. Dadurch, daß diese Pflichtstunden bei weitem nicht erteilt werden können, entfällt auch jegliches Angebot für freiwillige Sportarbeitsgemeinschaften. Diese sollen aber entsprechend den Richtlinien z.B. für Schüler mit Blockunterricht angeboten werden. Es besteht daher die zwingende Notwendigkeit, diesen Schulen durch den zusätzlichen Bau von Sporthallen den Abbau der Fehlstunden im Bereich des Sportunterrichtes zu ermöglichen.

Im Schulentwicklungsplan 1975 - 1985 ist der Bedarf für eine Sporthalle mit den Maßen 27 m x 45 m unter dem Planungsbereich VII, Raum Mitte, lfd. Nr. 754 -kaufmännische Schulen Ost und West- aufgeführt. Da in diesem Bereich südlich der Bundesbahnstrecke kein unbebautes geeignetes Grundstück vorhanden war, hat die Stadt das unbebaute Grundstück zwischen der Maxstraße und der Lazarettstraße erworben. Es liegt im unmittelbaren Nahbereich der Schule "Mitte" der gewerblichen Unterrichtsanstalten, aber auch in zumutbarer Entfernung (ca. 500 m) zu den kaufmännischen Schulen an der Sachsenstraße.

Das Grundstück ist zwar ungünstig geschnitten und auch nicht groß genug, um eine Norm-Sporthalle mit den Maßen 45 m x 27 m, den Umkleidetrakt sowie dazu noch die notwendigen Stellplätze ebenerdig aufzunehmen. Es ist aber möglich und auch beabsichtigt, die Halle als Sondertyp zu bauen und aufzuständern. Unter der Halle entsteht so Raum für 49 Stellplätze, dazu können auf dem Grundstück noch 4 weitere Stellplätze angelegt werden; insgesamt 53 Stellplätze mit der Zu- und Abfahrt an der Maxstraße. Für die Sporthalle sind 24 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen, so daß noch 29 Stellplätze zur Disposition stehen. Diese Stellplätze sollen zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung gestellt werden. Damit wird der Mangel an Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Kfz.-Verkehr in diesem Teil des Westviertels etwas gemindert. Zugleich erhält die Stadt die Möglichkeit, Stellplätze herzustellen, für die sie für Bauvorhaben im Innenstadtbereich die Verpflichtung gemäß § 64 Abs. 7 Landesbauordnung (LBauO) übernommen hat bzw. noch übernehmen wird.

Die Mehrkosten, die für die Aufständerung der Sporthalle aufgewandt werden müssen, können so zum Teil über Ablösebeträge finanziert werden.

Das Grundstück, auf dem die Schulsporthalle gebaut wird, ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit Gewerbegebiet (GE), IV Vollgeschoss, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,2 festgesetzt und entsprechen damit den bisher für den Bereich zwischen der Maxstraße und der Lazarettstraße gültigen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 185 "Burgfeld" und der in der Nachbarschaft vorhandenen III- bis VII-geschossigen Bauweise.

Die Baugebietsfestsetzung "GE" ist aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche" entwickelt und entspricht auch der Darstellung des in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes. Da "Anlagen für sportliche Zwecke" in GE-Gebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, enthält der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO eine textliche Festsetzung, nach der die Sporthalle allgemein zulässig ist.

Zugleich mit der Sicherung des Sporthallenstandortes zeigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch den vorgesehenen Umbau des insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten unbefriedigenden Anschlusses der Max-, Schwanenkamp- und Lazarettstraße an die Hans-Böckler-Straße.

Durch den Einbau von Verkehrsinseln wird eine klare Verkehrsführung und eine eindeutige Vorfahrtsregelung erzielt. Diese Maßnahmen können innerhalb der vorhandenen Straßenräume ausgeführt werden. Angrenzende private Grundstücke werden nicht beansprucht. Durch diesen zukünftigen Umbau entfällt die direkte Linksabbiegemöglichkeit von der Maxstraße zur Hans-Böckler-Straße, die bisher den Verkehrsfluß aus der Hans-Böckler-Straße zur Schwanenkampstraße/Lazarettstraße und umgekehrt erheblich behinderte. Zukünftig kann aus der Maxstraße nur rechts abgebogen werden in die Schwanenkampstraße. Durch Umfahren der Verkehrsinsel in Höhe der Einmündung der Lazarettstraße ist es dann möglich, wieder zur Hans-Böckler-Straße zu kommen.

Der vorgesehene Ausbau des stark frequentierten Einmündungsbereichs Schwanenkampstraße/Lazarettstraße/Maxstraße/Hans-Böckler-Straße (B 224) erfolgt im Interesse eines flüssigen Verkehrsablaufes und verhindert -soweit dies durch technische Maßnahmen möglich ist- die Gefahrenlage. Für die Erreichbarkeit des Quartiers um den westlichen Abschnitt der Maxstraße mit Kraftfahrzeugen bedeutet dies keine Beeinträchtigung. Für Fahrzeuge, die aus den nördlichen und östlichen Stadtbereichen kommend über die Innenstadt die Schwanenkampstraße oder die Lazarettstraße befahren, wird ein Linksabbieger in die Maxstraße eingerichtet.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 185 "Burgfeld" zwischen der Maxstraße und der Hans-Böckler-Straße festgesetzte "öffentliche Grünfläche" ist örtlich so nicht mehr vorhanden. Hier befinden sich die Gemeinschaftsstellplätze der Grundstücke Maxstraße Haus Nr. 75 und Hans-Böckler-Straße Haus Nr. 2. Die Gemeinschaftsstellplätze werden bestätigt wie auch der hier vorhandene Fußweg zwischen Maxstraße und Hans-Böckler-Straße. Nur die Restflächen (Böschungen) zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen und den angrenzenden Verkehrsflächen sind begrünt. Da aus der Lage dieses "Grüns" auf Straßenböschungen und aus seiner geringen Größe keine "öffentliche Grünfläche" mehr begründet werden kann, ist dieser Grünstreifen jetzt in die Festsetzung "Verkehrsfläche" einbezogen worden und wird als "Verkehrsgrün" unterhalten.

Insoweit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ebenfalls "Grünfläche" darstellt. Diese Abweichung ist jedoch bedeutungslos, da hier öffentliche Verkehrsfläche an einen Gemeinschaftsstellplatz grenzt und einer Grünfläche zwischen diesen beiden Nutzungen keine Funktion zukommt, die im öffentlichen Interesse läge und unverzichtbar wäre.

Ein nördlich an die Schwanenkampstraße angrenzendes, der Stadt gehörendes Grundstück, ist als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die hier möglichen ca. 30 Stellplätze dienen ebenfalls der Verringerung des Stellplatzdefizits in dem Quartier um die "Gewerbliche Schule Mitte".

Die Ein- und Ausfahrt zu diesem Parkplatz ist so angeordnet, daß der Kreuzungsbereich Schwanenkampstraße/Lazarettstraße nicht beeinträchtigt wird.

Die nordwestlich an dieses Parkplatzgrundstück anschließende Böschung zum tiefergelegenen Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt diese Böschung als "öffentliche Grünfläche/Abschirmgrün" fest. Der vorhandene Bewuchs soll durch zusätzlich anzupflanzende Bäume und Sträucher in seiner Abschirmungswirkung verstärkt werden.

Der Bebauungsplan regelt bezüglich der Festsetzungen für das Baugebiet zwar nur einen Einzelfall, das damit zulässig gemachte Vorhaben dient aber dem Allgemeininteresse. Insbesondere werden damit die Belange der "Gewerblichen Schule Mitte" sowie der "kaufmännischen Unterrichtsanstalten Ost" und "West" nach Erteilung eines umfassenden Sportunterrichtes berücksichtigt. Außerdem stehen die Schulsporthallen im Gebiet der Stadt Essen in der Regel auch anderen Interessenten wie Sportvereinen, Betriebssportgruppen usw. zur Verfügung. Es ist somit auch möglich, daß Betriebssportgruppen, die evtl. in den benachbarten Betrieben bestehen, hier ihren Bedürfnissen nach sportlichen Freizeitaktivitäten nachgehen können. Da dies sowieso erst spätnachmittags oder abends der Fall wäre, würde eine Kollision mit dem Schulsport nicht entstehen.

In den Gebietscharakter, wie er in dem Bebauungsplan Nr. 185 "Burgfeld" für den Bereich zwischen Hachestraße und Schwanenkampstraße festgesetzt ist und auch bis heute entsprechend dieser Festsetzungen entwickelt hat, wird durch das jetzt vorgesehene und mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 allgemein zulässig gemachte Bauvorhaben nicht eingegriffen. Durch die Festsetzung des

Grundstücks als eine dem Baugebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche mit der Ausnutzung der Umwandlungsmöglichkeit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, wie sie der Bebauungsplan Nr. 185 festsetzt, gewahrt.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### IV. Kosten

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und betragen für

Sporthalle	ca. 5.700.000,- DM
Kanalbau	ca. 100.000,- DM
Parkplatz	ca. 100.000,- DM
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.000,- DM
Summe	<u>5.905.000,- DM</u>

Straßenbaukosten für den Umbau des Einmündungsbereichs Maxstraße/Lazarettstraße/Schwanenkampstraße in die Hans-Böckler-Straße sind nicht angegeben, da sie nicht erst durch den Bebauungsplan verursacht werden, sondern grundsätzlich erforderlich und vorgesehen waren.

Das Land NW gibt zu dem Bau der Sporthalle nach derzeitigem Förderungssatz eine Zuweisung von 2.703.000,- DM.

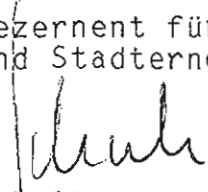
Der Anteil der Stadt an den Baukosten der Sporthalle verringert sich um weitere ca. 440.000,- DM, die aus Ablösegeldern gem. § 64 Abs. 7 Landesbauordnung stammen und für die Herstellung der Stellplätze unter der aufgeständerten Halle verwandt werden, die der allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/83 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 185 "Burgfeld" als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/83 betreffen.

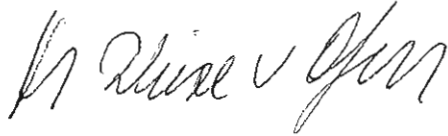
Essen, den 03.05 1984

Dezernent für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulte  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Dr. Wiese v. Ofen  
Amtsleiter

**Gehört zur Verfügung vom 14. Sep. 1984**  
**AZ. 35.2-12.03 (Essen 5419)**  
**Der Regierungspräsident**  
**Düsseldorf**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 12.10.1984 bekanntgemacht worden.

Essen, den 15. 10. 1984

Der Oberstadtdirektor

l. A.



