

Begründung\*

zum Bebauungsplan Nr. 5/82  
"Ursulastraße/Wilhelmiweg (Altenhof)"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Umfang und Auswirkung der Gebäudeabbrüche
- IV. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- V. Zahlenwerte und Nutzungen
- VI. Kosten
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

\*Siehe § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt im Westen durch die Ursulastraße, die Magdalenenstraße bis Hs. Nr. 5, die Lydiastraße ab Hs. Nr. 6, die Katharinenstraße und die Rüttenscheider Straße von Hs. Nr. 253 bis zur Gummertstraße, im Norden durch die Gummertstraße, im Osten durch die Anschlußbahn zwischen dem Güterbahnhof Essen-Rüttenscheid und der Spedition Paas und im Süden durch die Manfredstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist durch Signatur im Plan gekennzeichnet.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplan erfaßt überwiegend den Bereich der ehemaligen Krupp'schen Altenhofsiedlung. Von dieser Siedlung sind nur noch wenige Häuser erhalten. Dabei stellt die Gebäudegruppierung um den Gußmannplatz noch ein geschlossenes und unbedingt erhaltenswertes Ensemble dar. Die an der südlichen Gebäudegruppe geplante, gestalterisch angepaßte Erweiterung soll das Ensemble lediglich komplettieren. Weitere 3 Altgebäude bestehen noch im Bereich des heutigen Hundackerweges. Sie sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Gleichwohl wurden diese Gebäude - wie auch das Ensemble um Gußmannplatz - gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes NW von der Unteren Denkmalbehörde vorläufig unter Schutz gestellt. Dem Eigentümer wurde als Begründung mitgeteilt, daß es sich hier um Teile der seit 1893 in mehreren Bauabschnitten errichteten Kruppsiedlung Altenhof I handelt und die verbliebenen Gebäude von erheblicher historischer Bedeutung sind. Sie vermittelten einen Eindruck von der zu Ende des 19. Jahrhunderts vorherrschenden romantischen Baukunst. Dieses zeige sich insbesondere in der Verwendung des Holzfachwerks, der reichen Gliederung der Baukörper durch Vor- und Rücksprünge, Giebel, Türme, Gauben etc. sowie in der mittels Fachwerk erreichten Kleinteiligkeit der Fassaden, wodurch ein malerisches Erscheinungsbild entstehe. In sozial-historischer Hinsicht

zeigten die Gebäude das für die Fa. Krupp im 19. Jahrhundert typische und in dieser Form in Deutschland einmalige Bemühen, ein patrimoniales Abhängigkeitsverhältnis zwischen Fabrikherren und Arbeitern zu begründen.

Um dem Gußmannplatz einen besseren räumlichen Abschluß zu geben, wurde an der südlichen Häuserzeile die überbaubare Fläche für einen Querriegel angeordnet, wie er an der Nordzeile bereits besteht. Über eine textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß diese komplettierende Ergänzung gestalterisch in Form und Material dem Bestand angeglichen wird.

Von der Bestandserhaltung ausgehend, wird unter weitgehender Übernahme der Erschließungsstruktur eine vielfältige Nutzung ermöglicht.

Die einzelnen Bau- und Grünflächen sollen über Mischverkehrsflächen erschlossen werden. Diese befahrbaren Wohnwege Typ 1 nach den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung (RAS - E)" entlasten den Bereich vom Durchgangsverkehr und sichern eine relativ gefahrlose Fußgängerverbindung zwischen der U-Bahn-Haltestelle "Florastraße" und dem Krupp-Krankenhaus. Die Linienführung der Fahrgassen erfolgte nicht nach fahrdynamischen Gesetzmäßigkeiten, sondern zur Erzielung eines vorsichtigen Fahrverhaltens in mehrfach gekurvter Form. Alle innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Parkplätze wurden rechtwinklig angeordnet und durch Grünabpflanzungen gegliedert. Der Fahrbahnbelag wird die durch Mischung der Verkehrsarten angestrebte Kommunikationsfunktion einer derartigen Verkehrsanlage unterstützen.

Der heute verengt und serpentinartig geführte Übergang über die Trasse der Anschlußbahn kann zukünftig unter gerader Fortführung des 5,50 m breiten Wegeprofils großzügiger gestaltet werden, weil der Gleisanschluß nach Angabe der Deutschen Bundesbahn von der Fa. Paas nicht mehr benötigt und deshalb zurückgebaut wird. Die Trasse steht später möglicherweise für die Anordnung eines kombinierten Rad- und Fußweges zur Verfügung.

Der Andienungsverkehr zur Feuerwache in der Ursulastraße und zum Gewerbebetrieb Paas soll über die Manfredstraße geführt werden.

Für die Wohnbauflächen sind Festsetzungen vorgesehen, die die Errichtung eingeschossiger Einfamilienhäuser, zweigeschossiger Reihenhäuser und dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser ermöglichen. Die überbaubaren Flächen für die Mehrfamilienhäuser wurden so bemessen, daß auch eine Terrassierung vorgenommen werden kann. Im Bereich der Mehrgeschoßbauten ist eine Tiefgarage mit aufliegenden privaten Spielplätzen vorgesehen - die Versorgung der Einzel- und Reihenhäuser erfolgt durch Einzelgaragen.

Das trapezförmige Grundstück zwischen der Katharinenstraße, der Bebauung Gußmannplatz und der Ursulastraße ist für die Errichtung eines Altentagespflegeheimes vorgesehen. Es soll alleinstehenden Rekonvaleszenten, Körperbehinderten und psychisch Kranken tagsüber Aufnahme und die notwendigen Therapien bieten. Dieser Einrichtung soll eine Altentagesstätte sowie ein Altenhotel angegliedert werden. Die Altentagesstätte wird Senioren, die keiner Therapie bedürfen, Anschluß an eine Gemeinschaft ermöglichen - das Altenhotel dient der vorübergehenden Aufnahme alter Menschen zu Zeiten, in denen ihre Betreuungspersonen aus besonderen Gründen (Krankheit, Urlaub etc.) nicht in der Lage sind, sie zu versorgen. Die vorgesehene Fläche hat für diese Nutzung wegen ihrer Lage zwischen der zukünftig abgeriegelten, baumbestandenen Katharinenstraße, der historischen Bausubstanz Gußmannplatz und der verkehrsberuhigt geplanten Ursulastraße, ihrer Nähe zur Rüttenscheider Straße, zur U-Bahn-Haltestelle und zum Krupp-Krankenhaus sowie ihrer guten Andienungsmöglichkeiten hohe Standortqualität.

Die vorbeschriebenen Bauflächen werden durch Grünflächen gegliedert. Dabei soll die Grünfläche (öffentliche Grünanlage) nördlich der Manfredstraße unter Nutzung des dort bereits vorhandenen Baumbestandes eine optische Abschirmung des südlich angrenzenden Speditionsbetriebes bewirken. Als Äquivalent für den ehemals locker bebauten und durchgrünten Altenhof wurde zwischen der Gummertstraße, dem Konrad-Wandel-Weg und der Ursulastraße eine umfangreiche Grünfläche (öffentliche Grünanlage mit Spielbereich A/B) vorgesehen. Der Spielbereich A hat eine zentrale Funktion für einen Ortsteil - der Spielbereich B die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete umfaßt. Insgesamt werden für diese Nutzung  $4.250 \text{ m}^2$  benötigt. Dabei entfallen auf den Spielbereich A  $2.800 \text{ m}^2$  und auf den Spielbereich B  $1.450 \text{ m}^2$ .

Alle im Planbereich außerhalb von Grünflächen vorhandenen und sinnvollerweise erhaltenswerten Bäume sind im Entwurf gekennzeichnet. Sie sollen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG in ihrem Bestand gesichert werden.

Zwischen der südlichen Planbereichsgrenze und der Autobahn A 52 ist der Speditionsbetrieb Paas angesiedelt. Dieses Unternehmen betreibt Nah- und Fernverkehr auch während der Nachtzeit. Dabei entstehen beachtliche Lärmemissionen durch den Lkw-Verkehr und durch Ladevorgänge mittels teilweise dieselangetriebener Gabelstapler auf dem Freigelände.

Diese Lärmemissionen bewirken insbesondere in der Nacht eine erhebliche Überschreitung der im Entwurf zur DIN 18005, Teil 1, April 1982 "Schallschutz im Städtebau" genannten Planungsrichtpegel von 55 bzw. 45/40 dB(A). Eine solche Belastung macht Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Intensive Prüfungen haben ergeben, daß aktiver Lärmschutz in der Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzmauern technisch nicht durchführbar ist. Nach Untersuchungen des Gewerbeaufsichtsamtes (GAA) reicht eine ca. 9,00 m hohe Wand in Verlängerung der bestehenden Doppelhalle an der Manfredstraße nicht aus - zumal in ihr noch Andienungsöffnungen anzuordnen wären. Die Schaffung eines ausreichend hohen Walles auf der Grünfläche nördlich der Manfredstraße ist ohne Abholzung des Baumbestandes und Abbruch der für den Denkmalschutz vorgesehenen Altenhof - Relikte nicht möglich. Eine völlige Überbauung aller Freiräume des Betriebes scheidet aus Kostengründen und wegen der damit verbundenen Verfestigung dieser gebietsfremden Nutzung aus.

Demnach verbleibt nur, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Eine solche Lösung ist auch volkswirtschaftlich sinnvoller, weil der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan für das Betriebsgelände eine Wohnbauflächendarstellung zeigt und also die langfristig angestrebte Auslagerung des Speditionsunternehmens vorsieht. Passive Schallschutzmaßnahmen können zugleich auch dem Wärmeschutz dienen und sind auf Dauer ganz allgemein gegen Lärm (Fluglärm, Einsatzlärm der Feuerwache etc.) wirksam - die Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen wären dagegen verlorene Investitionen für einen befristeten Zeitraum und zudem noch für Anlagen, die stadtgestalterisch kaum zu verkraften sind.

Obwohl bei der Anordnung passiver Schallschutzmaßnahmen nur die umschlossenen Räume und nicht die Freibereiche der Wohn- und Gemeinbedarfsflächen geschützt werden, ist nach Abwägung aller Argumente und unter Berücksichtigung der besonders während der Nacht erforderlichen und erreichbaren Wohnruhe dieser Lösung der Vorzug zu geben.

Die Immissionsbelastung nimmt mit größerer Entfernung von den Schallquellen (2 Ladehöfe mit jeweils 75 dB(A) ) ab. Der Bebauungsplan wurde deshalb in 3 Zonen aufgeteilt. In der Zone I beträgt der Immissionswert noch 56 - 52 dB(A), in der Zone II noch 52 - 50 dB(A) und in der Zone III noch 50 - 45 dB(A). Nach dieser Zonung erfolgt die Festsetzung der einzelnen Fenster-Schallschutzklassen mit dem Ziel, daß innerhalb der umschlossenen Räume ein Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschritten wird. Dabei wurde berücksichtigt, daß der Mittelungspegel innerhalb von Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht übersteigen soll und der Gewerbelärm nur eine Komponente der Lärmeinwirkungen darstellt.

Da der Schallschutz beim Öffnen der Fenster stark abnimmt, wurde zugleich festgesetzt, daß davon unabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen sind und diese Lüftungseinrichtungen über das jeweils gleiche Schalldämmmaß verfügen müssen.

### 3. Umfang und Auswirkung der Gebäudeabbrüche

Die geplanten Gebäudeabbrüche betreffen Mehrfamilienhäuser mit Kleinwohnungen, die um 1952 errichtet wurden. Sie haben nur Bautiefen von 7,65 m und einen entsprechend ungünstigen Grundrißzuschnitt. Wegen ihrer schlichten Ausstattung sowie ihres mangelhaften Schall- und Wärmeschutzes können sie heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Bei Realisierung der Planung müssen 16 Gebäude mit insgesamt 67 Wohnungen abgebrochen werden. Davon entfallen 32 Wohnungen auf den Bereich des Altentagespflegeheimes.

10 dieser 67 Wohnungen standen im Februar 1982 bereits leer.

Eigentümerin aller für den Abbruch vorgesehenen Gebäude ist die Fried. Krupp GmbH.

In Gesprächen mit der Verwaltung hat die Eigentümerin versichert, daß sie bei der selbstverständlichen Bereitstellung von Ersatzwohnungen auch die sozialen und örtlichen Bindungen der überwiegend älteren Mieter berücksichtigen will und sich außerdem bemüht, die finanziellen Belastungen beim Wohnungswechsel in zumutbaren Grenzen zu halten. Sie hat deshalb alle Mieter über die geplanten Maßnahmen informiert und dabei den Betroffenen die weitere wohnungsmäßige Versorgung zugesagt. Den älteren Mietern wurde versichert, daß ihnen bevorzugt frei werdende Wohnungen in den nahe gelegenen Wohnbereichen Altenhof II und III sowie in der Siedlung Brandenbusch angeboten werden. Die jüngeren Mieter wurden auf den sonstigen Wohnungsbesitz der Eigentümerin in den verschiedensten Stadtteilen verwiesen. Abschließend ist die Zusage erfolgt, daß die bei der Räumung anfallenden Umzugstransportkosten von der Fried. Krupp GmbH übernommen werden.

Unter Berücksichtigung des bisher gezeigten sozialen Engagements der Eigentümerin und ihrer Verfügbarkeit über mehr als 15.000 eigene Wohnungen sind so die Anforderungen des § 13 a BBauG erfüllt.

#### IV. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine FNP-Änderung ist somit nicht erforderlich.

V. Zahlenwerte und Nutzungen

1.	Flächengrößen				
1.1	Verfahrensgebiet			6,316 ha	
1.2	Wohnbauflächen			3,700 ha	
1.3	Fläche für den Gemeinbedarf			0,430 ha	
1.4	Grünflächen (öffentlich)			0,790 ha	
	davon Spielbereich A/B			0,425 ha	
1.5	Straßenflächen			1,396 ha	
2.	Vorhandener Wohnungsbestand	ca.		200 WE	
2.1	Davon zu beseitigen	ca.		67 WE	
3.	Planung von Wohnungsneubauten				
3.1	Anzahl der Geschoßwohnungen	ca.		78 WE	
3.2	Anzahl der WE in Familienheimen einschl. Einlieger	ca.		34 WE	
4.	Stellplätze und Garagen				
	a) privat	ca.		130	
	b) öffentlich	ca.		176	
5.	Wohnungseinheiten im Endzustand	ca.		252 WE	
	pro ha Wohnbaufläche	ca.		68 WE	
6.	Einwohner				
	(gesch. 2,8 EW/WE)	ca.		706 EW	
7.	Mittlere Geschoßflächenzahl			0,63	
8.	Nutzungen				
	Öffentliche Wegeflächen				
	Grünflächen				
	WAg	0,4	(1,1)		
	WRg				
	WRg	0,4	(1,0)	III	
	WRg	0,4	(1,0)	III	SD
	WRo	0,4	(0,8)	II	SD
	WR o	0,4	(0,5)	I	SD

Fläche für den Gemeinbedarf

0,4

1,0

III

## VI. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschlägig ermittelte Kosten für Bodenordnung, entwässerungs- und straßenbautechnische Erschließung sowie für den Ausbau der Grünanlagen:

### VI.1 Bodenordnung

a) Grunderwerb	1.590.000 DM
b) Wert städt. Grundstücke	10.000 DM
c) Gebäudeentschädigung	130.000 DM
d) Abbruch	30.000 DM

### VI.2 Tiefbaumaßnahmen

a) Straßenbau	2.025.000 DM
b) Entwässerung	500.000 DM

### VI.3 Grüngestaltung

a) öffentliche Grünanlage mit Spielbereich A/B	382.500 DM
b) öffentliche Grünanlage (extensiver Ausbau)	<u>54.750 DM</u>
	4.722.250 DM

An Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich  
2.025.000 DM vereinnahmt.

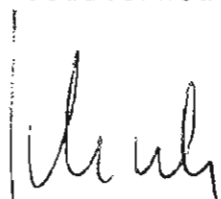
VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind für den Grunderwerb der öffentlichen Wegeflächen und Grünanlagen sowie der Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich.


Essen, den 14.12.82

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt

  
Schulte  
Beigeordneter



  
Rohde  
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit

vom 24. Mai 1983

bis 24. Juni 1983

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 28. Juni 1983



Der Oberstadtdirektor  
I. A.



Die Entwurfsbegründung vom 14.12.1982 wird wie folgt ergänzt und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG dar:

Die auf Seite 3 angesprochene vorläufige Unterschutzstellung der Gebäude Gußmannplatz 1-25 sowie Hundackerweg 6/8, 12/14 und 16 gem. § 4 Denkmalschutzgesetz NW wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereiche der historischen Bebauung am Hundackerweg ist darüber hinaus auch eine überbaubare Fläche angeordnet worden, um bei evtl. Fortfall des Denkmalschutzes durch verwaltungsgerichtliche Entscheidung eine zeitgemäße Neubebauung dieser Flächen zu ermöglichen.

Auf der Seite des Hundackerweges mit der historischen Bausubstanz wurde in Angleichung an die Altbebauung eine lediglich eingeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Außerdem sind die Vorgärten hier teilweise verbreitert worden. Diese für den großstädtischen Siedlungsbereich untypischen Elemente sollen der Altbausubstanz dienen. Sie sind nur aus dieser Sicht bodenwirtschaftlich und gestalterisch vertretbar.

Bei der vom Landeskonservator darüber hinaus geforderten Freihaltung der gegenüberliegenden Fläche von Bebauung überwiegen die Nachteile einer solchen Lösung die aus der Sicht des Denkmalschutzes möglicherweise feststellbaren positiven Aspekte. Die von ihm vorgeschlagene Anordnung der Neubebauung würde die Fortführung des überkommenen Straßenrasters nicht mehr ermöglichen, den Alleecharakter der Ursulastraße aufheben und eine kosten-trächtige Verlegung der Versorgungsleitungssysteme bewirken. Außerdem müßte in den vorhandenen Baumbestand durch Beseitigung von 9 wertvollen Bäumen eingegriffen werden.

Die auf Seite 7 genannte Anzahl von 10 unbewohnten Wohnungen hat sich inzwischen auf 40 erhöht. Davon entfallen 20 geräumte Wohnungen auf den Bereich des geplanten Altentagespflegeheimes.

Die Finanzierung der auf Seite 10 und 11 genannten Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird erst entschieden, wenn die nach § 10 GemHVO erforderlichen Unterlagen vorliegen. Es ist abzusehen, daß die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen entsprechend der Vereinbarung mit dem Eigentümer Fried. Krupp GmbH auf freiwilliger Basis durchzuführen sind.

Essen, den 10. August 1983

Stadtplanungsamt

Im Auftrage:



*[Handwritten signature]*

Gehört zur Verfügung vom 19.1.1984

AZ. 35.2 - 12.03 (Essen 3418)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes erteillich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 24.02.1984 bekanntgemacht worden

Essen, den 24. Februar 1984

Der Oberstadtdirektor

i. A.



*[Handwritten signature]*