

Begründung\*

zum Bebauungsplan Nr. 6/82  
"Wohnbebauung Krupp Krankenanstalten"

- 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
- VIII. Aufhebung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

\*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 in etwa begrenzt im Westen durch die Anschlußbahn zwischen dem Bahnhof Essen-Rüttenscheid und der Fa. Paas, im Norden durch den Bahnhof Essen-Rüttenscheid und die Nordseite der Wittekindstraße, im Osten durch die Planfeststellungsgrenze der A 52 und im Süden durch die Andienungsstraße zum Krupp-Krankenhaus bzw. die Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/74 "Krupp-Krankenanstalten". Der räumliche Geltungsbereich ist durch Signatur im Plan gekennzeichnet.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplan erfaßt im wesentlichen den Bereich der ehemaligen Krupp-Krankenanstalten.

Die dort vorhandenen und nach Angabe des Eigentümers überalterten Gebäude wurden nach Fertigstellung des in unmittelbarer Nachbarschaft errichteten Krankenhausneubaues im August 1980 freigezogen und danach bis auf wenige Gebäude abgebrochen.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) soll das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Stadt Essen hat nach wie vor einen erheblichen Bedarf an Wohnungen, so daß diese Zielsetzung sinnvoll ist.

Entlang der A 52 ist in Übereinstimmung mit der FNP-Aussage die Festsetzung einer Grünfläche (öffentliche Grünanlage mit Spielbereich B) vorgesehen, die im Zusammenwirken mit der korrespondierenden Festsetzung im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4/74 eine Wegeverbindung zwischen der Manfredstraße und der Walpurgisstraße ermöglicht.

Die Bebauung umfaßt terrassierte und maximal III-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie maximal II-geschossige Einzel- und Reihenhäuser sowie I-geschossige Winkelbungalows mit fremder Sicht entzogenen Gartenhöfen. Dabei wurden die terrassierten Gebäude so angeordnet, daß sie Schallriegelfunktionen für die den Emissionen der Wittekindstraße und des nördlich liegenden Gewerbegebietes abgewandten Bauflächen, Freibereiche und Kinderspielplätze übernehmen. Um auch durch den ruhenden Verkehr keine Belästigungen auszulösen, sollen die Stellplätze und Garagen für die Mehrgeschoßbauten im wesentlichen entlang dieser Straße eingerichtet werden.

Die aus 4 Häusern bestehende und architektonisch interessante Gebäudegruppe an der Krankenhauskapelle soll erhalten bleiben. Sie bildet im Zusammenwirken mit dem hervorragenden Baumbestand eine reizvolle, standortbezogene Ensemble-Situation, die noch die ursprüngliche städtebauliche und gestalterische Qualität der Gesamtanlage vermittelt. Von der Unteren Denkmalbehörde wurden die Gebäude Karl-Bernsau-Str. 54, 56, 58 und 60 sowie die kath. Kapelle an der Karl-Bernsau-Straße gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes NW vorläufig unter Schutz gestellt. Die Kapelle liegt allerdings nicht im Verfahrensbereich. 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 sozialhistorischer 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.

Auf der Dreiecksfläche zwischen der Anschlußbahn, der Wittekindstraße und der Alfried-Krupp-Straße ist die Anordnung einer stark abgegrüntem Stellplatzanlage vorgesehen. Die hier mindestens anzuordnenden 45 privaten Stellplätze für Pkw sollen die heute bereits angespannte Parkplatzsituation im Krankenhausbereich verbessern.

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

Der Bebauungsplan zeigt nachrichtlich den genauen Stollenverlauf der Zivilschutz-Stollenanlage Krupp-Krankenanstalten (Altenhof), Bauwerks-Nr. 09.55, mit Anschluß an die Schachtanlage 1/3 der Langenbrahm AG. Diese Anlage darf gemäß § 19 des Schutzbaugesetzes (SBauG) nur mit Genehmigung der obersten Landes- oder Bundesbehörde beseitigt oder verändert werden.

Für einen Teil der Familienheimerschließung ist eine Mischverkehrsfläche (befahrbar Wohnwege Typ 1 u. 2 nach RAS-E) vorgesehen, um insbesondere den Wohnbereichscharakter durch die Gleichberechtigung von Fußgängern und Fahrzeugen zu betonen.

Die bereits angesprochene Grünfläche entlang der A 52 liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 54. Ihr nördlicher Teil ist in der Waldfunktionskarte Nordrhein-Westfalen als Erholungswald und Waldfläche mit Sicht- bzw. Immissionsschutzfunktion dargestellt. Sie soll ihren heutigen Parkcharakter im wesentlichen behalten und darin integriert einen Spielbereich B (Versorgungsfunktion für den Wohnbereich) aufnehmen. Für diesen Spielbereich werden etwa 1.000 qm beansprucht.

Nach Inbetriebnahme der U-Stadtbahn in Richtung Bredeneu und Gruga wird die Straßenbahnstrecke zwischen Stadtwaldplatz und Rüttenscheid aufgegeben. Der besondere Bahnkörper in der Wittekindstraße wird somit entfallen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt dann durch die Omnibushaltestelle "Wittenbergstraße" am Uhlenkrug und durch den U-Bahnhof "Florastraße". Der Bebauungsplan zeigt schon den Zustand nach Auflassung der Straßenbahnstrecke. Die Wittekindstraße soll zweispurig mit begleitenden Fuß- und Radwegen, teilweiser Anordnung von Längsparkstreifen bei Erhalt der vorhandenen und den Straßenraum prägenden Bäume, ausgebaut werden.

Nach der Prognose wird die Belastung der Wittekindstraße von im Jahre 1978 gezählten ca. 4.000 Kfz/24 Std. auf ca. 5.000 Kfz/24 Std. ansteigen. Die daraus entstehenden Lärmimmissionen betragen vor der geschlossenen Gebäudefront gegenüber dem Haus Wittekindstraße Nr. 21 am Tage 60,5 dB(A) und in der Nacht 52 dB(A). Damit werden die im Entwurf der DIN 18005, Teil 1, April 1982 genannten Planungsrichtpegel tagsüber um 5,5 dB(A) und nachts um 7 dB(A) überschritten. Aus diesem Grunde wurde in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen, nach der den Bauherren empfohlen wird, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

In unmittelbarer Nähe - jedoch außerhalb des Verfahrensbereichs - liegen das Heizkraftwerk der STEAG an der Wittekindstraße und die östlich angrenzende Trasse der Bundesautobahn A 52. Ein Nachweis über die von dort auf das Gelände einwirkenden Immissionen braucht jedoch nicht geführt zu werden. Beide Anlagen wurden errichtet, als hier noch die Krupp'schen Krankenanstalten betrieben wurden. Unter Berücksichtigung dieser sensiblen Nutzung sind der Abstand des Heizkraftwerkes zum Baugelände und seine technische Konzeption, wie auch die umfangreichen Lärm-

schutzmaßnahmen entlang der Autobahn, festgelegt worden. Die weniger schützenswerte Wohnbaunutzung ist daher auf jeden Fall nur in einem zulässigen Maße von diesen Immissionen betroffen.

### III. Umfang und Auswirkung der Gebäudeabbrüche

Außer den größtenteils bereits niedergelegten Gebäuden der ehemaligen Krupp'schen Krankenanstalten ist auch der Abbruch des Wohnhauses Wittekindstraße 22 vorgesehen.

Hier soll ein zusätzlicher Parkplatz für das neue Krupp Krankenhaus eingerichtet werden.

Das Wohnhaus verfügt über 23 Kleinwohnungen, die wegen ihres ungünstigen Grundrißzuschnittes, ihrer schlichten Ausstattung und ihres mangelhaften Schall- und Wärmeschutzes heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Von diesen 23 Wohnungen waren im Februar 1982 bereits 9 nicht mehr bewohnt.

Eigentümerin des Hauses 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 Umzugskosten 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. Die hier mit entsprechenden Planzeichen dargestellten Einrichtungen "Kindergarten" und "Krankenhaus" wurden bereits auf dem südlich angrenzenden Gelände realisiert.

#### V. Zahlenwerte und Nutzungen

|     |  |     |          |
|-----|--|-----|----------|
| 1.  | Flächengrößen  |     |          |
| 1.1 | Verfahrensgebiet   |     | 10,00 ha |
| 1.2 | Wohnbauflächen   |     | 5,49 ha  |
| 1.3 | Grünflächen (öffentlich)                                       |     | 2,50 ha  |
|     | davon Spielbereich B   | ca. | 0,10 ha  |
| 1.4 | Straßenflächen   |     | 2,01 ha  |
| 2.  | Vorhandener Gebäudebestand<br>(ausbaufähig ca. 10 WE)          |     | 4        |
| 3.  | Planung von Wohnungsneubauten                                  |     |          |
| 3.1 | Anzahl der Geschößwohnungen                                    | ca. | 211      |
| 3.2 | Anzahl der Wohnungen in Familien-<br>heimen einschl. Einlieger | ca. | 41       |

|    |                                 |     |     |     |                          |
|----|---------------------------------|-----|-----|-----|--------------------------|
| 4. | Stellplätze und Garagen         |     |     |     |                          |
|    | a) privat                       |     |     | ca. | 280                      |
|    | b) öffentlich                   |     |     | ca. | 80                       |
| 5. | Wohnungseinheiten im Endzustand |     |     | ca. | 262                      |
|    | pro ha Wohnbaufläche            |     |     | ca. | 48                       |
| 6. | Einwohner (gesch. 2,8 EW/WE)    |     |     | ca. | 730                      |
| 7. | Mittlere Geschoßflächenzahl     |     |     | ca. | 0,55                     |
| 8. | Nutzungen                       |     |     |     |                          |
|    | Öffentliche Wegeflächen         |     |     |     |                          |
|    | Grünflächen                     |     |     |     |                          |
|    | WAg                             | 0,4 | 1,0 | III |                          |
|    | WAO                             | 0,4 | 1,0 | III |                          |
|    | WRg                             | 0,4 | 0,8 | II  | SD Haustiefe max. 14,0 m |
|    | WRg                             |     | 0,6 | I   |                          |

#### V. 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:

|     |  |              |
|-----|--|--------------|
| 5.1 | Bodenordnung                                 |              |
|     | nur Grunderwerb                              | 1.620.000 DM |
| 5.2 | Tiefbaumaßnahmen                             |              |
|     | a) Straßenbau                                | 3.471.000 DM |
|     | b) Entwässerung                              | 870.000 DM   |
| 5.3 | Grüngestaltung                               |              |
|     | Öffentliche Grünanlage<br>mit Spielbereich B | 477.000 DM   |
|     |  | <hr/>        |
|     |  | 6.438.000 DM |

An Erschließungsbeiträgen werden einschließlich Kanalan-  
schlußbeiträgen voraussichtlich 3.532.000 DM vereinnahmt.

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

VIII. Aufhebung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/82 gelten die  
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/74

"Krupp Krankenanstalten"

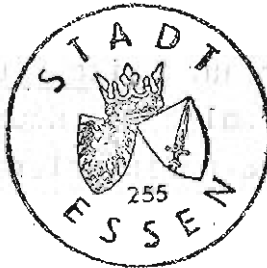
als aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 6/82 erfaßt werden.

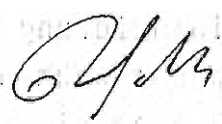
Essen, den 14.12.82

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 ausgelegt.

Essen, den 28. Juni 1983

~~Der Oberstadtdirektor~~



Ergänzung:

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

Auf Seite 6 wird der durch die Planung ausgelöste Abbruch von 23 Kleinwohnungen behandelt, die im Hause Wittekindstr. 22 untergebracht waren. Das Haus wurde nach Umsetzung der noch verbliebenen Mietparteien inzwischen abgebrochen. Bei der Abwicklung dieser von der Eigentümerin durchgeführten Maßnahmen sind Probleme nicht bekannt geworden!

Die Finanzierung der auf Seite 8 und 9 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:



*Schumacher*

Gehört zur Verfügung vom 20.1.1984

AZ. 35.2-12.03 (Essen 3511)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 24. 02. 1984 bekanntgemacht worden

Essen, den 24. Februar 1984

Der Oberstadtdirektor

I. A.



*Schumacher*