

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr.16/81
"Leoplatz/Dellwiger Straße"
Stadtbezirk IV, Stadtteil Frintrop

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

* siehe § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Dellwiger Straße
- im Osten durch die Unterstraße
- im Süden durch die Straße "Leoplatz"
- im Westen durch die Leostraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante, grundlegende Umstrukturierung und Erweiterung des im Jahre 1963 erbauten Altenwohn- und -pflegeheimes der Kath. Kirchengemeine Herz-Jesu. Aufgrund der Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime und in Anbetracht der Voraussetzung für eine entsprechende Wirtschaftlichkeit, ist der Umbau und die Erweiterung des Altenwohn- und -pflegeheimes dringend erforderlich. So ist beabsichtigt, diese Anlage von z. Zt. 78 Plätzen auf 135 Plätze zu erweitern, was jedoch unter Berücksichtigung der begrenzten Grundstücksgröße nur durch eine mehrgeschossige Bauweise - max. vier Geschosse - zu erreichen ist.

Die Viergeschossigkeit im nordwestlichen Gebäudeteil entsteht bei gleichbleibender Trauf- und Firsthöhe durch das zur Dellwiger Straße hin abfallende Gelände.

Im Bebauungsplan wurde für dieses Heim unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung und für das vorhandene Kindergartengrundstück eine entsprechende "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Die Zu- und Abfahrt zu dem vorhandenen Altenwohn- und -pflegeheim bzw. zum geplanten Erweiterungskomplex soll von der Unterstraße nördlich des Hauses Nr. 87 bzw. von der Straße "Leoplatz" erfolgen.

Die insbesondere durch den Zugverkehr auf der Köln-Mindener-Strecke, weniger durch den Straßenverkehr, verursachten Geräuschimmissionen, liegen über dem zulässigen Planungsricht-

pegel (Grenzwert), so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung vorgenommen, wonach gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG an den Fenstern der Wohnungen und Aufenthaltsräume, die unmittelbar der Dellwiger Straße und dem Gleiskörper der Bundesbahn zugewandt sind, wegen des Verkehrslärmes Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Die Dellwiger Straße ist im "Zukünftigen Hauptverkehrsstraßennetz" der Stadt Essen als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet und stellt einen Teil der Ost-West-Verbindung dar. Bei der Bestimmung des Straßenprofils dieser Straße wurde die vorhandene und zukünftige Verkehrsbelastung sowie der Radwegeplan zugrundegelegt. Die Verbreiterung der Dellwiger Straße ist im weiteren Verlauf durch rechtsverbindliche Bebauungspläne bereits teilweise gesichert.

Innerhalb des Plangebietes wurde die vorhandene Wohnbebauung durch Festsetzung von WR-Gebieten mit max. zweigeschossiger Bebauung bestätigt.

III. Zahlenwerte und Ausweisungen

- a) Flächengröße: Gesamtverfahrensgebiet ca. 2,3 ha
Nettowohnbauland ca. 0,6 ha
Fläche für Gemeinbedarf ca. 1,0 ha
Verkehrsfläche ca. 0,7 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Baugebiet: Reines Wohngebiet (WR)
Geschoßflächenzahl (GRZ) 0,4
Grundflächenzahl (GFZ) 0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z) II

Fläche für den Gemeinbedarf
Geschoßflächenzahl (GRZ) 0,4
Grundflächenzahl (GFZ) 0,5 u. 1,1
Zahl der Vollgeschosse I, III u. IV

IV. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Bodenordnung:

Grunderwerb ca. 10.000,--DM

Straßenbau: Unterstraße ca. 80.000,--DM

Da der Ausbau der Dellwiger Straße nur in größeren Abschnitten erfolgt, hierfür z. Zt. jedoch keine zwingende Notwendigkeit besteht, bleiben die Ausbaukosten für den vom Plan erfaßten Teilbereich dieser Straße unberücksichtigt.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

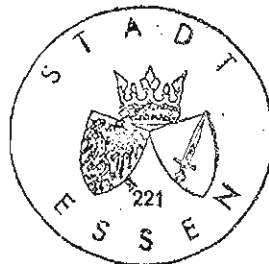
Essen, 29. JULI 1981

Dezernat für Stadtentwicklung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulte, Beigeordneter



Rohde, Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz
in der Zeit
vom 9. November 1981
bis 9. Dezember 1981
öffentlich ausgelegen.

Essen, den 10. 12. 1981

Der Oberstadtdirektor



I.A.

Mester
Mester

Der Rat der Stadt Essen hat am 27.01.1982 den Bebauungsplan Nr. 16/81 als Satzung und die Begründung hierzu vom 29.07.1981 gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Essen, den 3. 02.1982



Der Oberstadtdirektor

I.A.

...

Gehört zur Verfügung vom 17.3.1982
AZ. 85.2 - 12.03 (Essen 7103)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf