

Begründung *

zum Bebauungsplan
"Frankenstraße / Am Glockenberg"

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

* Siehe § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)

- *) und nördlich davon durch Festsetzung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche den Zugang zum Naherholungsgebiet "Walpurgistal" zu sichern.



Ergänzt am 28. Dezember 1979

Stadtplanungsamt

Rohde
Amtsleiter

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt und wird etwa wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Frankenstraße
- im Osten durch die Straße "Am Glockenberg"
- im Norden durch die Bundesbahntrasse Essen-Rüttenscheid - Essen-Steele-Süd
- im Westen durch den Rellinghauser Friedhof.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Ziel des B-Planes ist, im westlichen Bereich des Rellinghauser Zentrums, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des neuen Altenwohn- und Altenpflegeheimes St. Lambertus als sozial-pastorales Zentrum zu schaffen. *)

Diese Neubaumaßnahme ist dringend erforderlich, da der ca. 70 Bewohner -davon ca. 40 Pflegefälle- beherbergende Altbau weder den heutigen Bedürfnissen noch den Mindestanforderungen entspricht und deshalb nur eine äußerst unzureichende medizinische Versorgung der Bewohner gestattet. Mit Ausnahme des bestehenden Altenkrankenhauses einschließlich Nebengebäude, des Schwesternwohnheimes und einer z.T. erneuerungsbedürftigen Wohnreihenhausbebauung an der Straße "Stiftmühlenbrink" ist dieser Bereich durch historisch wertvolle Altbausubstanz geprägt, deren Ursprung z.T. ins 10. Jahrhundert reicht und in den bereits z.T. renovierten ein- und zweigeschossigen Fachwerkhäusern des 18. und 19. Jahrhunderts seinen stadtteiltypischen Ausdruck findet.

Aus diesem Grunde werden zwei Fachwerkhäuser, das Pfarrhaus an der Frankenstraße und das Brauhaus Am Glockenberg in das geplante sozial-pastorale Zentrum integriert. Die architektonische Formensprache der Neubebauung ist dem besonderen historischen Charakter dieses Ortsteiles anzupassen.

Entsprechend den Wohnheimbestimmungen 1973 sowie den Richtlinien über die Förderung von Altenkrankenhäusern und Pflegeabteilungen bei Altersheimen enthält das Raumprogramm für dieses sozial-pastorale Zentrum 64 Altenwohnungen, davon 49 für ein und 15 für zwei Personen, 120 Betten im Altenkrankenheim und das für ca. 320 Besucher ausgelegte Gemeindezentrum einschließlich Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan setzt dafür Flächen für den Gemeinbedarf mit einem den Bedürfnissen und der Umgebung angepaßten Maß der baulichen Nutzung fest.

Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wird besonderer Wert gelegt.

Verkehrstechnisch wird das Gebiet über die Frankenstraße bzw. die Straßen "Am Glockenberg" und "Stiftmühlenbrink" ausreichend erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den relevanten Grundstücken Stellplätze vorgesehen. Nördlich wird der Planbereich durch die Bahnlinie Essen-Rüttenscheid/Essen-Steele tangiert. Diese eingleisige Linie stellt mit wenigen Bewegungen pro Woche (Güterverkehr zur Tageszeit) und den gelegentlich verkehrenden Oldtimer-Zügen der Deutschen Gesellschaft für Eisenbahngeschichte (DGEG) keinen Störfaktor dar.

Die Frankenstraße hat gem. Prognose für das Jahr 1985 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV bezogen auf beide Fahrtrichtungen) von 16 273 Pkw-Einheiten. Dies bewirkt bei einseitiger Bebauung der Frankenstraße Schallimmissionen am Tage von 73 dB (A) und in der Nacht von 63 dB (A).

Aus diesem Grunde müssen besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um den Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18 005 (Vornorm) von 55 dB (A) bei Tag und 40 dB (A) bei Nacht zu erreichen. Unter Zugrundelegung des Runderlasses des Innenministers vom 8.11.1973 VC 2-870.2 zu Nr. 3.2, der die zulässigen Richtpegel (Grenzwerte) in Wohngebieten bei Tag mit 65 dB (A) und bei Nacht mit 50 dB (A) festlegt, entsteht eine Überschreitung am Tage um 8 dB (A) und in der Nacht um 13 dB (A). Der Plan enthält bezüglich der durch diese Überschreitungen erforderlichen Maßnahmen eine entsprechende Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BBauG).

Auf dem Grundstück Gemarkung Heide, Flur 5, Flurstück 40, hat die Kirchengemeinde St. Lambertus drei zusammenhängende Altbauten erworben, von denen das inzwischen rekonstruierte Fachwerkhaus unter Denkmalschutz steht und die beiden zur Straße Stiftmühlenbrink hin orientierten nicht erhaltenswerten Gebäude abgerissen wurden. Anstelle der abgebrochenen Gebäude sollen zwei auf das denkmalgeschützte Fachwerkhaus bezugnehmende Reihenhäuser angebaut werden. In dem Fachwerkhaus und den beiden Reihenhäusern werden die Wohnungen des Vikars, Küsters, Organisten und des Subsidiars, der Kirchengemeinde untergebracht. Der bisher in der öffentlichen Straßenfläche liegende 2,10 m hohe Treppenaufgang zum Fachwerkhaus wird durch Erweiterung des vorgenannten Flurstückes 40, um einen Streifen von 2,0 m Breite vor der südlichen Baufluchtlinie in das WA-Gebiet integriert.

Der vierspurige Ausbau der Frankenstraße (Landstraße 441 -L 441- und OW IVa im Verbandsverzeichnis des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk) ohne Straßenbahnbetrieb ist erst nach Inbetriebnahme der U-Stadtbahnstrecke B 4 E zwischen den Bahnhöfen "Saalbau" und "Bredeney" bzw. "Gruga" ^u

- +) Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.04.80 wurde die Straße "Am Glockenberg" aus diesem Bebauungsplan-Bereich herausgenommen. Dadurch entfällt der nachstehende auf Seite 4 gestrichene Absatz.

Essen, den 12.09.80



gem. Betriebskonzept Essen-Stadtbahnbetriebsbereich B möglich. In diesem Zusammenhang ist vor der Grünfläche Am Stiftsplatz zur Umstellung auf Bus-Betrieb eine KOM-Bucht mit Schutzdachfläche vorgesehen. Die KOM-Bucht für die Gegenrichtung ist außerhalb der B-Plan-Grenze vorgesehen und nachweisbar.

- +) ~~Die Straße "Am Glockenberg" bildete bis zum Ausbau der Rellinghauser Straße am Rellinghauser Bahnhof in den 30iger Jahren die Hauptverbindung zwischen der Essener Innenstadt und dem Ortskern Rellinghausen. Mit dem Ausbau der Rellinghauser Straße hat die Straße "Am Glockenberg" ihre verkehrliche Bedeutung verloren. Zur Erreichung einer größtenteils fußläufigen Verbindung des "Walpurgistales" mit der südlich der Frankenstraße liegenden Wohnbebauung und wegen der Unmöglichkeit, den Straßenknoten der Straßen "Am Glockenberg" und "Stiftmühlenbrink" gem. den verkehrstechnischen Richtlinien (RAST) im vorhandenen Straßenraum ohne Zugriff auf benachbarte Grundstücke, denkmalgeschützte Bausubstanz und siebzehnjährigen Baumbestand auszubauen wird die Straße "Am Glockenberg" zwischen der Straße "Stiftmühlenbrink" und der Bundesbahntrasse als Fahrstraße aufgehoben.~~

Die künftige Nutzung wird im B-Plan für diesen Teilbereich einschließlich des noch von der Stadt Essen zu übernehmenden Bundesbahngrundstückes Gemarkung Heide, Flur 5, Flurstück 41 und des angrenzenden im Eigentum der kath. Kirchengemeinde St. Lambertus befindlichen Flurstückes 40 (ohne das WA-Gebiet) als Grünfläche -öffentliche Grünanlage- mit Fußwegeverbindung festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Böschung von Bahn-km 7.275 bis Bahn-km 7.340, d.h. vis a vis der Wohngebäude in der Straße "Stiftmühlenbrink" Nrn. 7-14 wird zur Verbreiterung der Straße "Stiftmühlenbrink" und Erstellung einer Stützmauer, Bundesbahngelände benötigt. Die Deutsche Bundesbahn (DB) -Bundesbahndirektion Essen- ist zur Grundstücksabgabe bereit, wenn die Planunterlagen für die neue Stützmauer der DB rechtzeitig zur Prüfung zugeleitet, den Planunterlagen zugestimmt und die Stützmauer zu Lasten der Stadt errichtet wird.

Wegen der Übernahme der beiden Bundesbahngrundstücke ist seitens der Stadt Essen ein Grunderwerbsantrag bei der DB-Direktion Essen zu stellen.

Die textliche Festsetzung bezüglich des Schutzes der denkmalwürdigen Gebäude erfolgt gem. § 39 h Abs. 1 BBauG im Hinblick auf Abs. 3 Nr. 1 + 2. Um die Einpassung der Neubebauung sicherzustellen, ist darüberhinaus eine Gestaltungssatzung gem. § 103 BauONW vorgesehen.

Der Planbereich liegt weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einer Verbandsgrünfläche.

++) Durch Reduktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
haben sich die Flächengrößen wie folgt geändert:

Verfahrensgebiet	2,9590 ha
öffentliche Grünflächen	0,1310 ha
Straßenflächen	0,6820 ha

Essen, den 18.09.1981



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.

Im Bebauungsplan-Bereich befindet sich im Grenzbereich zum Rellinghauser Friedhof das Luftschutz-Stollen-Bauwerk Nr. 07.25. Da die vorhandene Skizze dieses L.S.-Stollens vermutlich weder maßstäblich noch vollständig sein wird, ist diese Eintragung mit großer Wahrscheinlichkeit fehlerhaft. Außerdem wurden Teile dieser L.S.-Anlage nach dem Kriege von den Anliegern beseitigt. Das Gebiet liegt nicht im Einflußbereich des tiefen Abbaues einer Zeche und soweit bekannt, ist mit tagesnahem Abbau nicht zu rechnen. Nach den allgemeinen Kenntnissen sind besondere Schwierigkeiten durch den Baugrund nicht zu erwarten. Gem. Stellungnahme des Amtsarztes der Stadt Essen werden in ortshygienischer Hinsicht keine Bedenken geäußert.

III. Zahlenwerte und Nutzungen

Flächengrößen ++)

Verfahrensgebiet	3,5230 ha
Wohnbauland	0,2860 ha
Öffentl. Grünflächen	0,4410 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	1,8300 ha
Straßenflächen	0,9660 ha
vorhandener Wohnungsbestand	ca. 30 WE
davon zu beseitigen	ca. 3 WE
geplante WE in Familienheimen, einschl. Einlieger	ca. 4 WE
zu beseitigendes Altenheim (30 Heimplätze + 40 Pflegeplätze)	ca. 70 Betten
geplantes Altenkrankenheim	ca. 120 Betten
geplante Altenwohnungen (als Geschoßwohnungen)	ca. 64 WE
Stellplätze und Garagen	71 St. u. GA.

Nutzungen

WRg	0,4	1,0	III
WAo	0,4	0,8	I-II
Fläche für den Gemeinbedarf	0,4	1,1	I-IV
Grünfläche -öffentl. Grünanlage-			

+++) Unter Zugrundelegung der geänderten Flächengrößen wurden auf Preisbasis September 1981 folgende Kosten überschläglich ermittelt:

<u>1. Bodenordnung</u>	insgesamt	120.000,- DM
<u>2. Tiefbaumaßnahmen</u>		
Innere Erschließung: Straßenbau	insgesamt	690.000,- DM
Äußere Erschließung: Straßenbau	insgesamt	650.000,- DM
<u>3. Grüngestaltung</u>	insgesamt	50.000,- DM

Essen, den 18.09.1981



[Handwritten signature]

[Faint, illegible text, likely a stamp or official note]

ESSEN

IV. Kosten

Bei Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt nach überschläglicher Ermittlung voraussichtlich folgende Kosten: +++)

1. Bodenordnung insgesamt ~~445.000,- DM~~

Die Kosten der Bodenordnung für klassifizierte Straßen werden vom Bund und Land mit 85 % bezuschußt.

2. Tiefbaumaßnahmen

Innere Erschließung:

Straßenbau ~~635.000,- DM~~

Kanalbau keine Kosten

insgesamt ~~635.000,- DM~~

Äußere Erschließung (qualifizierte Straßen)

Straßenbau ~~600.000,- DM~~

Kanalbau keine Kosten

insgesamt ~~600.000,- DM~~

Die innere Erschließung wird zu 90 % aus den Erschließungsbeiträgen finanziert.

Für die äußere Erschließung ist mit einer Bezuschussung nach dem GVFG von 85 % durch Bund und Land zu rechnen.

3. Grüngestaltung ~~75.000,- DM~~


V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 BBauG werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.


Essen, den 14. Mai 1979

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 2. 7. 1979 bis 20. 8. 1979 öffentlich ausgelegen

Essen, den 21. 8. 1979

Der Oberstadtdirektor

I. A.



[Handwritten signature]

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit

vom 09. Februar 1981

bis 09. März 1981

erneut öffentlich ausgelegen.

Essen, den 11. 03. 81

Der Oberstadtdirektor

I. A.



[Handwritten signature: Mester]
Mester

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzungen vom 23. 12. 1979, 12. 09. 1980 und 13. 09. 1981 vom Rat der Stadt am 27. 01. 1982 abschließend beschlossen.

Essen, den 26. 06. 1982

Der Oberstadtdirektor

I. A.



[Handwritten signature]
Dr. Kurz

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. 01. Okt. 1982 bekanntgemacht worden.
Essen, den 01. Oktober 1982
Der Oberstadtdirektor

I. A.

[Handwritten signature]

Gehört zur Verfügung vom

AZ. 35.2-12 031/7/Jan 3605/

Der Regierungspräsident
Düsseldorf