

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Rauterstraße / Vorrathstraße / Burggrafenstraße"

Nr. 8/79

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/79 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der vom Plan erfaßte Bereich liegt etwa zwischen der Burggrafenstraße, dem Bundesbahngelände, der Rauterstraße, der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 597, Flur 96, Gemarkung Essen (Schürenbergstraße), der Vorrathstraße, Hs. Nr. 15 - 27 und der Frillendorfer Straße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Planbereich liegt am Rande eines zum Ostviertel gehörenden Wohngebietes und kann aufgrund des nahen Stadtkernes als citynahes Wohngebiet bezeichnet werden.

Dieses Wohngebiet erstreckt sich vom Elisenplatz bis zur Burggrafenstraße und von der Straße Barbarakirchgang bis zum Bundesbahngelände. Die II-IV-geschossige Wohnbebauung entspricht dem allgemeinen Standard einer Vor- und Nachkriegsbebauung. An dieses Wohngebiet grenzen, teilweise durch Grünflächen bzw. -streifen getrennt, gewerblich genutzte Flächen an. Dies sind unter anderem der EVAG Betriebshof, der TÜV, der städt. Bau- und Betriebshof und die Berufsfeuerwehr.

Die im Bereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind bis auf 2 kleine Behelfsgebäude (Abriß ist vom Eigentümer vorgesehen) unbebaut und liegen z. Zt. brach. Eine von den Anwohnern geforderte Neuordnung dieser Grundstücke würde das vorhandene unmittelbar angrenzende Wohnquartier ergänzen und aufwerten. Diesem Gedanken folgend hatte der Rat der Stadt in der Sitzung am 24. März 1971 beschlossen, für den Bereich Vorrathstraße / Frillendorfer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf 1/71 "Frillendorfer Straße / Vorrathstraße" sah u.a. im Bereich östlich der Rauterstraße einen III-VIII-geschossigen Gebäudekomplex vor. Unter Berücksichtigung der seinerzeit vorhandenen gewerblichen Nutzung des Bundesbahngeländes (u. a. Schrottverwertung) hatte das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Essen gegen den geplanten Wohngebäudekomplex Bedenken erhoben.

Die Landesbaubehörde Ruhr wies darauf hin, daß der Bebauungsplanentwurf teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, da die im Flächennutzungsplan dargestellte "Grün- und Freifläche" entlang dem Bundesbahngelände im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt sei. In einem weiteren Punkt empfahl die Landesbaubehörde Ruhr seinerzeit angesichts der max. VIII-geschossigen Wohnbebauung in nächster Nähe der Bahnlinien zum Hauptbahnhof zu überprüfen, ob hierbei die Gesichtspunkte der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung - Lärmbelästigung - ausreichend beachtet seien.

Aufgrund der Bedenken des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Essen sowie der Prüfungshinweise der Landesbaubehörde Ruhr beschloß der Rat der Stadt in der Sitzung am 26. Februar 75 das Verfahren zum Bebauungsplanentwurf 1/71 einzustellen. In dem nun vorliegenden Bebauungsplan werden die Bedenken des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes sowie die Prüfungshinweise der Aufsichtsbehörde berücksichtigt.

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan entlang der Bahnanlagen Grünflächen als öffentliche Grünanlage und Gärten fest.

Die Festsetzung einer öffentl. Grünanlage beschränkt sich auf einen ca. 10 m breiten Grünstreifen entlang der Bahnanlagen von der Burggrafenstraße, Vorrathstraße bis zur Rauterstraße.

Diese öffentliche Grünanlage ist Bestandteil eines Grünzuges, der von der Burggrafenstraße / Vorrathstraße über die Ziegelstraße bis zum Elisenplatz reicht. Eine weitere Ergänzung des Grünzuges (Schutzgrünstreifen) in westlicher Richtung bis zur Glashüttenstraße / Silberstraße ist vorgesehen und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 3/68 "Engelbertstraße /

Frillendorfer Straße" festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche - Gärten - im westlichen Verfahrensbereich zwischen Rauterstraße und Vorrathstraße wird es möglich, ohne Änderung des Flächen-nutzungsplanes, einige der unbedingt erforderlichen wohnungsnahen Gärten für das Ostviertel anzulegen. Diese wohnungsnahen Gärten sind damit Bestandteil des noch anzulegenden Grünzuges.

Auf den verbleibenden Grundstücken westl. der Burggrafenstraße ist eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Allgemeines Wohngebiet" mit der Unternutzung "Einrichtung für Jugendsozialförderung" festgesetzt.

Der "eingetr. Verein Heimstatt Engelbert Essen" hat sich die Förderung und Betreuung von geistig und seelisch behinderten Jugendlichen zur Aufgabe gemacht. Die bisher gewonnenen Erfahrungen in der bestehenden Einrichtung für männliche Jugendliche in Frillendorf sollen nach dem Wunsche des Landschaftsverbandes Rheinland auch für die Betreuung des entsprechenden weiblichen Personenkreis nutzbar gemacht werden.

Als Personenkreis sind 14-20-jährige weibliche Jugendliche mit "atypischen Werdegang" vorgesehen. Die Diagnosen der Psychiater und Psychologen reichen von "ausgeprägten geistigen Defiziten" über "seelisch bedingte Fehlverhaltensweisen" bis zu "Verhaltensstörungen". Viele der Jugendlichen leben seit ihrer Geburt in einem Heim.

Ziel der Förder- und Betreuungsarbeit ist, den weiblichen Jugendlichen durch ein langfristiges Förderprogramm die Fähigkeit zu vermitteln, selbständige Mitglieder der Gesellschaft zu werden und ihr Leben beruflich und privat ohne Hilfe zu gestalten.

Bei der Standortbestimmung für diese geplante Einrichtung war von größter Wichtigkeit, daß keine räumliche Isolierung der Heimbewohner auftritt, damit das Ziel der Therapie, die volle Integration in die Gesellschaft, erreicht werden kann.

Darüber hinaus sollte eine gute Erreichbarkeit zu der bestehenden Einrichtung in Frillendorf gegeben sein im Hinblick auf gemeinsame zentrale Dienste und Verwaltung.

Nach der derzeitig vorliegenden Planung sollen insgesamt ca. 122 weibliche Jugendliche betreut werden, die sich auf 1 Aufnahmegruppe, 6 Therapiegruppen, 6 Fördergruppen und 2 Entlassungsgruppen verteilen.

Die Unterbringung der einzelnen Gruppen ist in I-III-geschossigen Wohngebäuden vorgesehen, die sich um mehrere Innenhöfe gruppieren. Durch diese Konzeption besteht die Möglichkeit der Selbstabschirmung der Wohnräume vor dem Verkehrslärm der Burggrafenstraße und der Bahnstrecken. Sollte wider Erwarten diese Selbstabschirmung nicht ausreichen, so ist im Bebauungsplan durch Text der dann notwendige Einbau von Schallschutzfenstern in den Wohn- und Aufenthaltsräumen festgesetzt. Eine Abschirmung des Verkehrslärms durch Lärmschutzwände oder -wälle wird bewußt nicht festgesetzt, um die räumliche Integration der geplanten sozialen Einrichtung nicht zu gefährden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Wohngebäuden ist ein Schulungs- und Sportgebäude mit Schwimm- und Gymnastikhalle geplant.

In den zu erstellenden notwendigen Werkstätten soll den Behinderten Arbeitsanleitung und Training vermittelt werden, um die Teilnahme an einem Lehrgang zur Verbesserung der beruflichen Eingliederungsmöglichkeiten nach den Richtlinien des Arbeitsförderungsgesetzes zu ermöglichen.

Folgende Ausbildungszweige sind vorgesehen:

- Küche, Bäckerei, Waschküche, Weißnäherei, Friseur, Kosmetik, Bürotechnik sowie 2 Werkstätten, in denen industrielle Auftragsarbeiten durchgeführt werden -.

Die Erstellung der einzelnen Gebäudegruppen auf der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt nach Maßgabe der zulässigen baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes, die mit einer Grundflächenzahl (GBZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 bei max. III Geschossen festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und den Ausnutzungen der benachbarten Grundstücke. Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit

in die vorhandene Bebauung ein. Als Ausnahme ist durch Text festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberkante hergestellt werden, bis zur Geschoßflächenzahl von max. 1,2 erhöht werden kann.

Im südlichen Teil der Fläche für den Gemeinbedarf verläuft entlang der Eisenbahnlinie Essen - Hbf / Kray Nord eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung des RWE. Dieser Bereich ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des RWE belastet, d. h. Vorhaben in diesem Bereich können nur mit der Zustimmung des RWE erfolgen.

Da diese Zustimmung des RWE bis zu einer Bauhöhe von 16 m vorliegt, setzt der Bebauungsplan eine III-geschossige Unterbauung der Hochspannungsfreileitung fest.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen können die für die Heimbewohner notwendigen Sport- und Grünflächen angelegt werden.

Im Zuge einer Ergänzung des äußeren Innenstadtringes ist geplant, die Burggrafenstraße ab der Kreuzung Frillendorfer Straße bis zur Oberschlesienstraße neu auszubauen. Diese Planung beinhaltet eine neue Brücke über die Eisenbahnlinie Essen-Hbf / Kray Nord, östlich der vorhandenen Brücke sowie einen neuen Tunnel unter der Eisenbahnlinie Essen-Hbf / Bochum. Durch die Verschiebung der Burggrafenstraße nach Osten könnte ein Teil der aufzugebenden Verkehrsfläche, die zwischen vorhandener und neuer Straßenbegrenzungslinie liegt, der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet werden. Da aber eine Realisierungschance in absehbarer Zeit nicht besteht, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Burggrafenstraße die vorhandene Straßenbegrenzungslinie fest. Eine spätere Zuordnung der entfallenden Verkehrsfläche kann mit dem zur Realisierung der Straßenplanung notwendigen Verfahren geregelt werden.

Im Bereich der Frillendorfer Straße ist die geplante Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, da ein Teil der südlichen angrenzenden Grundstücke durch die zukünftige Straßenplanung berührt werden.

Für die Vorrathstraße wird eine, gegenüber dem heutigen Zustand verbreiterte Verkehrsfläche festgesetzt, die beiderseits der Fahrbahn Längsparkstreifen zuläßt.

III. Zahlenwerte

Fläche für den Gemeinbedarf - Allgemeines Wohngebiet
- Einrichtung für Jugendsozialförderung -

Grundflächenzahl	(GRZ)	:	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	:	1,0
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	:	III

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Gelände befindet sich, abgesehen von den Verkehrsflächen, fast vollständig im Eigentum des Allgemeinen Bauvereins Essen AG. Soweit noch Maßnahmen erforderlich sind, werden bei entsprechender Notwendigkeit der IV. und V. Teil des Bundesbaugesetzes angewandt.

V. Kosten

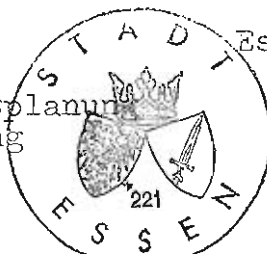
Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:70.000,--.DM....
Straßenbau:	...300.000,--.DM....
Kanalbau:7.....DM....
Gärtnerische Gestaltung:	...205.000,--.DM....

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 74.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulte
Beigeordneter



Essen, den 14.09.1979

Stadtplanungsamt

Röhde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I.S. 2256) in der Zeit vom 24. September 1979 bis 24. Oktober 1979 öffentlich ausgelegt.

Essen, 26. Oktober 1979

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester



Gehört zur Vig. v. 20. 6. 80
As 55. 2-12. 03 (ffem 5520)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

.....
.....
.....
.....