

Stadt Essen  
Stadtplanungsamt  
61 - 4 - 3

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 10/80  
"Augenerstraße, zwischen Villenweg  
und Schäpenkamp"

- Stadtbezirk VII, Stadtteil Steele -

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

\* Siehe § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz in der Neufassung vom 13.05.1976 (BGBl. I S. 2255) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

Gel. Nr. 30.01.1981  
A. 35.2-12.03 (Essen 5708)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt von der Straße "Villenweg", der Augenerstraße, der Straße "Schäpenkamp" und dem verbindenden Fußweg durch die Grünanlage zwischen den Straßen "Schäpenkamp" und "Villenweg" parallel zur Tennisanlage.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 24. Januar 1962 beschlossen, für den Bereich Königssteele/Freisenbruch einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb dieses Bereiches.

In den Jahren 1969 bis 1972 wurde für das überalterte Evgl. Krankenhaus "Lutherhaus" an der Augenerstraße östlich der Straße "Friedrichswall" ein Neubau errichtet. Schon vorher wurden Überlegungen eingeleitet, das alte Luther-Krankenhaus in eine im Aufbau befindliche "Diakonische Kette" für den Raum Steele-Oststadt einzubinden. Da eine neue Nutzung durch Umbau aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht durchführbar ist, soll ein stufenweiser Neubau erfolgen.

So haben Untersuchungen über eine angemessene Wohnraumversorgung der älteren Menschen im Stadtgebiet Essen und die Analyse der Situation im Altenheim- und Pflegebereich ergeben, daß trotz nachweisbarer Verbesserungen das gegenwärtige Wohn- und Betreuungsangebot für Senioren sowohl quantitativ, als auch qualitativ unzureichend ist.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bei vorhandenen Einrichtungen und der Bau neuer Seniorenzentren sind erforderlich, um die Defizite in den Teilräumen der Stadt abzubauen. Vordringlich ist dabei der Bau von Altenkrankenheim- und Pflegeplätzen. Das auf dem Gemeinbedarfsgrundstück an der Augenerstraße geplante Altenkranken- und Wohnheim als Teil eines "Altendorfes" dient nachdrücklich dafür, das bestehende Defizit in den östlichen Stadtteilen zu mindern. Das Projekt ist als vordringliche Maßnahme in den Altenhilfeplan (4. Bericht) aufgenommen worden.

Siehe Ergänzung Seite 5 (1)

~~Neben diesem Baugrundstück für den Gemeinbedarf" setzt der Plan eine Tennisanlage fest. Siehe Änderung Seite 5 (2)~~

Da die z.Zt. vorhandenen 3 Tennisplätze das geplante Altenkrankenheim vom vorhandenen Wisthoffpark abriegeln und seitens des Tennisclubs eine Erweiterung der Anlage ge-

wünscht wird, weist der Plan die Fläche für 4 Spielfelder, die in Nord-Süd Richtung angelegt werden können, aus.

Durch diese Anordnung der Tennisplätze wird die Turnierfähigkeit der Tennisanlage erreicht und ein ca. 50 m breiter Streifen östlich des Villenweges geschaffen, der als öffentliche Grünanlage festgesetzt ist. Hierdurch wird das Gelände des Altenkrankenhauses direkt an den Wisthoffpark angebunden.

Die Birkenreihe nördlich des Weges, der quer durch den Wisthoffpark führt, liegt innerhalb der Tennisanlage, so daß sie nicht erhalten bleiben kann.

Eine Ersatzbepflanzung wird ermöglicht, indem der o.a. Weg so nach Süden verschoben wird, daß sich die z.Zt. südlich vorhandene Birkenreihe künftig nördlich des verlegten Weges befindet. Südlich dieses Weges können dann als Ersatz Birken angepflanzt werden, so daß der ursprüngliche Charakter einer Birkenallee erhalten bliebe.

Der betreffende Weg liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/68 "Steele-Altstadt", der für diese Fläche eine öffentliche Parkanlage festsetzt. Da die Verlegung des Weges lediglich die Gestaltung der Grünanlage betrifft, werden Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes nicht berührt.

### III. Nutzungen und Zahlenwerte

Siehe Änderung Seite 5 (3)

<del>Baugrundstück für den Gemeinbedarf:</del>	ca. 1,24 ha
Bebauung:	
GRZ 0,5 GFZ 1,2	I bis V Geschosse
Altenwohnheim:	ca. 110 Plätze
(verschiedene Wohnformen)	
Altenkrankenheim:	ca. 160 Plätze
Öffentliche Grünanlage:	ca. 0,25 ha
Anlagen für Tennissport:	ca. 0,52 ha
4 Plätze, 1 Clubhaus	

### IV. Kosten

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

Bodenordnung	ca. 11.000	DM
Straßenausbau (inkl. Kanalbau)	ca. 360.000	DM
Grünflächenausbau	ca. 166.000	DM
	<hr/>	
zusammen	ca. 537.000	DM

An Erschließungsbeiträgen werden etwa 30.000 DM vereinnahmt.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da sich die Flächen für das Altenkranken- und Altenwohnheim bereits im Besitz der Evgl. Kirchengemeinde befinden und die übrigen Flächen im Planbereich städtisches Eigentum sind, werden umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen nicht notwendig.  
Lediglich für Erschließungsmaßnahmen fällt ein Grunderwerb an.

4 .04.1980

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Schulte, Beigeordneter

Stadtplanungsamt

*M. Wiese-v. Olfen*

Dr.-Ing. Wiese-v. Olfen  
Stellvertretende Amtsdirektorin

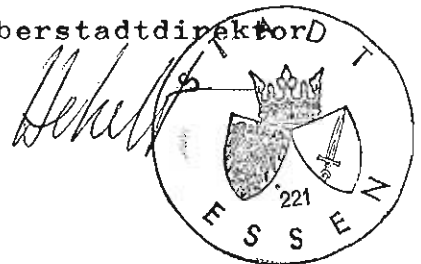


Diese Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. Juni 1980 bis 18. Juli 1980 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 21. Juli 1980

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Gehört zur Vfg. v. 30.01.1981  
Az. 35.2-12.03 (Essen 5708)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Ergänzung zu Seite 2, Abschnitt II, hinter Absatz 4 (neuer Absatz 5)

①

Die günstige Lage des ehem. Krankenhausgrundstückes am Rand einer größeren Grün- und Freifläche kommt der beabsichtigten Verwendung entgegen. Bei der Planung waren nicht nur der Bedarf sondern ebenso die vorhandene Bausubstanz und die topographischen Verhältnisse auf dem Grundstück maßgebend. Das festgesetzte Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 , einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 und der Anzahl der Voglgeschosse (Z) von max. V bedeutet, daß in Bezug auf das Altenkrankenheim die heutige Baukörperhöhe nur unwesentlich (Teil eines Technikgeschosses) überschritten wird. Die Nutzungswerte gestatten jedoch, durch Ausnutzung der Geländebeziehungen, die Gemeinschafts- und Wirtschaftsräume usw. in einem Untergeschoß unterzubringen. In einem späteren Bauabschnitt ist ein Ersatzbau für das vorhandene Altenwohnheim vorgesehen, der zusammen mit dem Altenkrankenheim eine städtebauliche und funktionelle Einheit bilden soll. In Anbetracht der besonderen Zweckbestimmung und der Lage des Grundstückes sind die Nutzungswerte angemessen und daher zu rechtfertigen.

Änderung zu Seite 2, Abschnitt II, alter Absatz 5 (Neufassung)

②

Neben dieser "Fläche für den Gemeinbedarf" setzt der Plan eine Tennisanlage fest.

Änderung zu Seite 3, Abschnitt III

③

Statt "Baugrundstück für den Gemeinbedarf"  
"Fläche für den Gemeinbedarf".

Die blauen Änderungen und Ergänzungen der Begründung erfolgten auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt vom 29.10.1980.

Essen, 26. November 1980

*H. Kliewer*



Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzungen in der Sitzung des Rates der Stadt Essen am 29.10.1980 gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz abschließend beschlossen.

Essen, 26. November 1980

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

*H. Kliewer*



Gehört zur Vlg. v. 30.01.1981  
Az. 35.2-12.03 (Essen 5708)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und  
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind  
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-  
blatt der Stadt Essen v. 13. März 1981 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 17. März 1981

Der Oberstadtdirektor



I. A.

*[Handwritten signature]*