

Begründung *
zum Bebauungsplan
"Hedwig-Dransfeld-Platz"

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

* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen dem Bockmühlenweg (von Haus Nr. 36-42), dem Hedwig-Dransfeld-Platz, der Gaußstraße (von Haus Nr. 24-12), der Heinrich-Strunk-Straße (von Gaußstraße bis zur Dauerkleingartenanlage) und der Dauerkleingartenanlage an der Nöggerathstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Die "Erwerbsbehinderten Arbeitsstätte gemeinnützige GmbH" ist Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Hedwig-Dransfeld-Platz Haus Nrn. 2 u. 3 und beabsichtigt, die bisherige Einrichtung zu einem Seniorenzentrum auszubauen. Es sollen ca. 215 Plätze in einer Pflegeabteilung, in Altenwohnungen und in einem Altenheim geschaffen werden.

Die Ermittlung von Orientierungsdaten für eine bedarfsgerechte Planung von Altenwohnheimen, Altenheim- und Pflegeplätzen im Stadtgebiet Essen hat für den Stadtbezirk III einen Bedarf von 1.154 Altenwohnheim-/Altenheim- und Pflegeplätzen festgestellt. Der Bestand beträgt zur Zeit insgesamt 517 Plätze. Mit der Errichtung des Seniorenzentrums am Hedwig-Dransfeld-Platz würde der Fehlbedarf auf ca. 422 Plätze verringert.

Der Standort befindet sich in der Umgebung von älterer aber gepflegter Wohnbausubstanz sowie von Grünanlagen und Dauerkleingärten. Zum S-Bahn-Haltepunkt Nöggerathstraße beträgt die Entfernung ca. 700 m, zu den Haltestellen der Straßenbahn an der Bockmühle ca. 350 m und zur Bushaltestelle in der Hirtsieferstraße ca. 300 m. Die Entfernung zu dem Grüngelände um den Terrassenfriedhof beträgt ca. 1.000 m und zum Freibad West an der Nöggerathstraße ca. 300 m. An der Bockmühle befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Das Grundstück der "Erwerbsbehinderten Arbeitsstätte gemeinnützige GmbH" ist ca. 7.300 m² groß. Zur Durchführung des Projektes ist eine Vergrößerung der Grundstücksfläche um über 8.000 m² erforderlich. Das in Anspruch zu nehmende Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Essen, ist aber seit ca. 50 Jahren an den Stadtverband der Kleingärtner Essen e.V. verpachtet. Der Stadtverband hat hier ca. 60 Garteneinheiten verschiedener Größe unterverpachtet.

Der Standort am Hedwig-Dransfeld-Platz ist in der Qualität aufgrund der vorhandenen sozialen, technischen und privaten Infrastruktur anderen Alternativstandorten vorzuziehen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Hirtsiefersiedlung erhalten die Bewohner des Altenzentrums ein Gefühl der Zugehörigkeit und Verbundenheit mit dem Wohnbereich, der bei älteren Menschen oft auf wenige Straßenzüge eingengt ist.

Es ist daher zu vertreten, daß Kleingärten zugunsten dieses Projektes des Gemeinwohls an die Peripherie des Wohnbereiches verlagert werden.

Da das Grundstück dem Stadtverband als Kleingartengelände verpachtet ist, übernimmt die Stadt die Verpflichtung, für die entfallenden Gärten Ersatz zu schaffen. Weil in der Umgebung nur wenig Möglichkeiten bestehen, Ersatzgelände bereitzustellen, ist die Planung darauf abgestellt, möglichst viel Kleingartengelände an der Gaußstraße/Heinrich-Strunk-Straße zu erhalten.

Während die Kleingärten auf dem vom Planbereich erfaßten städtischen Grundstück hinter den Häusern Bockmühlenweg Nr. 36-40 erhalten bleiben können, ist es möglich, für ca. 25 Kleingärten in dem Gleisdreieck der Bahnlinien Essen-West nach Essen-Borbeck/Essen-West nach Mülheim/und Essen-Nord nach Mülheim Ersatz zu schaffen. Hier müssen außerdem auch 15 Kleingärten für die Bundesbahn bereitgestellt werden. Das Gelände gehört noch der "Veba" und muß kurzfristig von der Stadt erworben werden.

Auf dem ebenfalls der Veba gehörenden Gelände zwischen der Straße Herbrüggenbusch und der Herbrüggenstraße sollen zukünftig ca. 60 Dauerkleingärten angelegt werden, von denen ca. 10 als Ersatz für die entfallenden Gärten zwischen Hedwig-Dransfeld-Platz/Gaußstraße/Heinrich-Strunk-Straße zur Verfügung gestellt werden.

Soweit für die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, wird diese parallel zum B-Plan-Verfahren unter der lfd. Nr. 89 durchgeführt. Die Darstellung Dauerkleingärten für den Bereich im Gleisdreieck ist in der FNP-Änderung Nr. 197 enthalten.

Der Bebauungsplan setzt das für das Vorhaben benötigte Gelände als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Altenzentrum" fest. In dem an die Gaußstraße grenzenden Bereich ist eine max. III-geschossige Bauweise und in dem nach Westen - zur vorhandenen Dauerkleingartenanlage hin - abfallenden Bereich ist eine max. IV-geschossige Bauweise festgesetzt.

Unter dem für eine Bebauung mit III Vollgeschossen in Aussicht genommenen Grundstücksteil verlaufen wahrscheinlich der "Schölerpader Stollen" sowie eine ehemalige Luftschutzanlage. Bei dem Stollen handelt es sich um eine sehr alte Anlage, daher ist die von der Zechengesellschaft angegebene Lage mit einer erheblichen Ungenauigkeit behaftet. Erfahrungsgemäß kann ein Lagefehler bis zu 30 m möglich sein. Außerdem ist die Höhenlage des Stollens nicht bekannt. Nach den vorliegenden Unterlagen dürfte das

Deckgebirge eine Mächtigkeit von mehr als 20 m haben und bereits ein Schutzpolster gegenüber den Abbauen darstellen. Dennoch ist es erforderlich, vor Baubeginn die bergbauliche Situation durch mehrere Bohrungen zu überprüfen. Diese Bohrungen müssen bis in die alten Bergbauzonen hineingeführt werden.

Weiterhin könnte der Schölerpader Stollen in seinem fraglichen Verlauf auch unter dem Dauerkleingartenbereich herführen. Hier ist ein mit dem Stollen verbundenes Lichtloch von der Zechengesellschaft angegeben, dessen Lage aber ebenso ungenau ist, wie die des Stollens.

Zu dem Verlauf der ehemaligen Zivilschutzstollenanlage ist festzustellen, daß die Angaben der Unterlagen, aus denen die Anlage übernommen ist, mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht immer übereinstimmen. Es hat sich gezeigt, daß die Schutzstollen nicht in dem Umfang ausgebaut worden sind, wie sie nach den Plänen ursprünglich geplant waren, zum Teil weichen sie auch in ihrem Verlauf von der Darstellung in den Zeichnungen ab. Die Stollenanlage ist 1960/61 wegen mangelnder Standsicherheit von der Stadt verfüllt worden, um ein Fallen von Tagesbrüchen auszuschließen, davon wurden die Stollenstrecken erfaßt, die bei den damaligen Untersuchungen ermittelt werden konnten. Es wurde also eine Hohlraumverfüllung und keine Baugrundverfestigung durchgeführt. Da der Baugrund im Bereich des LS-Stollens nicht so beschaffen ist, daß dieser die zusätzlichen Auflasten des vorgesehenen Bauvorhabens nicht ohne zusätzlich Gründungsmaßnahmen aufnehmen kann, wird es erforderlich sein, ebenfalls Bohrungen niederzubringen, um den Verfüllungsstand des Stollens und die Beschaffenheit des Deckgebirges von ca. 12 m bis 14 m im Bereich des vorgesehenen Bauvorhabens festzustellen. Zugleich kann damit auch die genaue Lage des Stollens festgestellt werden.

Diese notwendigen Untersuchungen können erst erfolgen, wenn die Kleingärten im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf aufgegeben sind.

Soweit, außer den für das Altenzentrum vorgesehenen Bereich, bebaute Grundstücke im Verfahrensbereich liegen, werden sie - entsprechend der gegebenen Nutzung - als allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche des Hedwig-Dransfeld-Platzes wird bestätigt. Für das erhalten bleibende Gartengelände an der Gaußstraße/Heinrich-Strunk-Straße sowie für das als Kleingartengelände genutzte städtische Grundstück erfolgte die Festsetzung "Grünfläche - Dauerkleingärten".

III. Zahlenwerte

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Altenzentrum)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl(GFZ) 1,0 bei Zahl der Vollgeschosse (Z) III

Geschoßflächenzahl(GFZ) 1,1 bei Zahl der Vollgeschosse (Z) IV

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl(GFZ) 0,8

Zahl der Vollgeschosse (Z) II

IV. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungs-
planes folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Verlagerung der Kleingärten: 335.000,- DM

Straßenbau: 45.000,- DM

Kanalbau: 16.000,- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen unter Anwendung des IV.
u. V. Teils des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich.

Essen, den 28. Juni 1977

Dezernat für Stadtplanung
und Stadtentwicklung



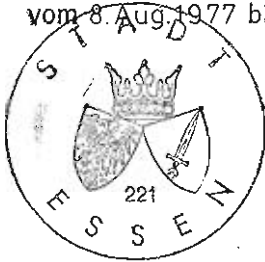
Beigeordneter

Stadtplanungsamt



Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 8. Aug. 1977 bis 8. Sept. 1977 öffentlich ausgelegt
Essen, den 15. Sept. 1977



Der Oberstadtdirektor

J. A. [Signature]

Gehört zur Vlg. v. 21.2.77
Az. 35.2.1-12.03 (Plan 5377)

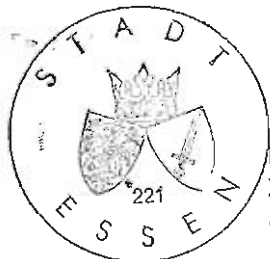
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Ergänzungsvermerk aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf 35.2412.03 (Essen 5317) vom 21.02.1978:

"Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt
am 23.11.1977 gemäß § 9 Abs. 8, Satz 1
BBauG n.F. abschließend beschlossen."

Essen, den 28.2.1978

Der Oberstadtdirektor
i.A.



Rothmann

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. 23.3.1978 bekanntgemacht worden
Essen, den 28. März 1978

Der Oberstadtdirektor

i.A. *[Signature]*