

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Tuchmachersteig/Umstraße/Viehauser Berg"

Nr. 5/76

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

* Siehe § 9 Absatz 6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) bzw. § 9 Absatz 8 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/76 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt die von der Umstraße, der Straße "Vogtei", der Zimmermannstraße, der Umstraße, der Straße "Viehauser Berg" und der Straße "Tuchmachersteig" begrenzten Grundstücke sowie die Besitzungen "Vogtei" Nrn. 25 bis 35. Außerdem sind in den Geltungsbereich zwei landwirtschaftliche Flächen einbezogen, und zwar östlich der Grundstücke "Vogtei" Nrn. 25 bis 35 und östlich der Umstraße zwischen Zimmermannstraße und "Viehauser Berg".

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Im Stadtteil Essen-Werden besteht generell ein gewisser Bedarf für den Bau von Familieneigenheimen, und zwar auch für die Bürger, die von möglichen Sanierungsmaßnahmen betroffen, sonst vielleicht aus Werden abwandern würden. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dafür geeignet, weil er in zumutbarer Entfernung zum Ortskern (Geschäftszentrum) und zum S-Bahn-Haltepunkt liegt. Außerdem läßt sich das Bebauungsplangebiet von dem vorhandenen öffentlichen Straßennetz aus mit vertretbarem Aufwand erschließen.

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 24. Mai 1972 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Umstraße/Viehauser Berg", Nr. 1/72 beschlossen. Im Inneren dieses Planbereichs war eine Gruppe von III- bis V-geschossigen Häusern vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17. Juli 1972 bis 17. August 1972 und 27. August 1973 bis 27. September 1973 wurden Bedenken und Anregungen der Anlieger vorgebracht. Die Anlieger befürchteten, daß die vorhandenen und die geplanten Straßen die Verkehrsbelastungen nicht aufnehmen könnten. Nach eingehender Prüfung dieser Bedenken und Anregungen wurde das Bebauungsplanverfahren eingestellt und ein neuer Bebauungsplan mit nachstehendem Inhalt aufgestellt:

Die Erschließung der unbebauten Flächen im Planbereich erfolgt durch eine Verbindungsstraße vom "Tuchmachersteig" zur Umstraße. Von dieser Verbindung zweigt eine Stichstraße ab, um das Hintergelände "Viehauser Berg" Nr. 47 bis 67 zu erschließen. Die von der Straße "Viehauser Berg" abzweigende Stichstraße "Hitzbleek" wurde im Bebauungsplan bestätigt.

Die ursprünglich vorgesehene Verbreiterung des "Tuchmachersteig" von 9,50 m auf 10,75 m war vorgesehen für die Anlage von Längsparkstreifen auf der Ostseite der Straße. Diese Verbreiterung wäre zu Lasten von bestehenden Vorgärten gegangen. Da gleichzeitig die vorhandenen Bäume auf der Ostseite der Straße erhalten bleiben sollen und an einigen Stellen auch noch Garagenüberfahrten sind, hätte kein durchgehender Parkstreifen angelegt werden können. Durch

den kürzlich vorgenommenen Ausbau der Straßen "Tuchmachersteig" und "Viehauser Berg" sind zahlreiche Stellplätze entstanden, die zwar den Bedarf noch nicht decken können, aber eine Verbesserung der Verhältnisse mit sich gebracht haben. Bei einer derzeitigen Fahrbahnbreite von 5,50 m für den "Tuchmachersteig" läßt sich ein geordneter Zweirichtungsverkehr nur aufrechterhalten, wenn auf beiden Seiten der Straße ein Halteverbot eingerichtet würde. Da aber die Westseite des "Tuchmachersteig" geschlossen bebaut ist und somit keine Garagen oder Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden können, bleibt den Bewohnern zunächst nur die Möglichkeit, ihre Wagen auf der Straße zu parken. Da so kein geordneter Zweirichtungsverkehr mehr möglich ist, sollte die Straße "Tuchmachersteig" auf dem Abschnitt zwischen der Huffmannstraße und der neuen Erschließungsstraße zwischen den Häusern "Tuchmachersteig" Nrn. 39 und 41 als Nord-Süd-Einbahnstraße eingerichtet werden. Der weitere Straßenabschnitt bis zum "Viehauser Berg" sollte in beiden Fahrtrichtungen befahrbar bleiben. Die zusätzliche Belastung des letztgenannten Straßenabschnittes muß zwar dann von den Anliegern wegen der angemessenen Verteilung des Verkehrsaufkommens hingenommen werden, aber dafür kann auf eine Verbreiterung des gesamten "Tuchmachersteig" verzichtet werden. Diese beschriebenen straßenverkehrsrechtlichen Ordnungsmaßnahmen sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern sind zu gegebener Zeit besonders zwischen der Bezirksvertretung, der Verwaltung und dem Ausschuß zu beraten. Ausgehend von dieser Feststellung kann auch eine Möglichkeit nach Realisierung des Bebauungsplanes geschaffen werden, die Straße "Tuchmachersteig" im südlichen Bereich (zwischen "Viehauser Berg" und der neuen Erschließungsstraße) auch als Einbahnstraße auszuschildern. Derartige verkehrslenkende Maßnahmen werden üblicherweise von der Verkehrsbehörde bei der Stadt Essen durchgeführt, nachdem Probezeiten der Maßnahmen vorgenommen bzw. entsprechende Erhebungen durchgeführt worden sind. Insoweit sind die Bedenken und Anregungen hierzu eine Anregung für weitere Untersuchungen für verkehrslenkende Maßnahmen als Vorschläge für das Bebauungsplanverfahren selbst.

Die Erschließungsstraße zwischen den Häusern "Tuchmachersteig" Nrn. 39 und 41 ist erforderlich, um das rückwärtige Gelände zu erschließen. Da die umliegenden Straßen durchweg bebaut sind, ist eine Erschließung ins rückwärtige Gelände nur von wenigen Stellen aus möglich. Außerdem wird die Erschließung durch die topographische Lage ebenfalls begrenzt. Durch die vorgesehene Schulbebauung reduziert sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der ursprünglichen Planung mit III- bis V-geschossigen Wohnhäusern derart, daß zwei Zufahrten in das zu erschließende Gebiet ausreichen, aber auch erforderlich sind. Nur eine Zufahrt von der Umstraße bzw. dem "Tuchmachersteig" wird den verkehrlichen Belangen nicht gerecht. In dem heute bestehenden benachbarten Straßennetz bilden die Straßen "Viehauser Berg", Umstraße, Huffmannstraße und "Pastorsacker" einen Straßenring von Sammelstraßen. Aus Gründen der besseren Verkehrsverteilung auf das umliegende Straßennetz ist die Ein- und Ausfahrt in der Straße "Tuchmachersteig" bzw. Umstraße notwendig. Durch die hier beschriebenen möglichen straßenverkehrsrechtlichen Ordnungsmaßnahmen kann außerdem eine unzumutbare Lärm- und Schmutzbelästigung für die Bewohner verhindert werden.

Die Führung der Erschließungsstraße zwischen den Häusern Umstraße 32 und 32 A würde eine völlige Aufgabe des vorliegenden Planungskonzeptes bedeuten. Dadurch, daß die geplante Erschließungsstraße aber am Grundstück Umstraße 18 unmittelbar vorbeiführt, besteht für dieses Grundstück erst die Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Durch die Reduzierung der geplanten Bebauung gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept ist das Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet reduziert.

Die Sorge, daß durch eine Verlegung der Erschließungsstraße endlich das Haus Umstraße 32 A an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden könne, ist unbegründet, da dieser Anschluß besteht. Sonst hätte das Grundstück nicht bebaut werden können.

Die Breite der neuen Erschließungsstraße im Hintergelände der Grundstücke "Viehauser Berg" Nr. 55 bis 63 bzw. "Hitzbleek" Nrn. 3 bis 17 setzt sich aus einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, zwei Bürgersteigen von 1,50 m und 2,00 m und einem Längsparkstreifen von 2,00 m, also einer Breite von insgesamt 11,00 m zusammen. Das Querprofil dieser Erschließungsstraße entspricht damit den entsprechenden Richtlinien und weist die gleiche Breite auf wie die Straße "Hitzbleek". Eine Reduzierung der Straßenbreite auf 3,5 m oder 4,5 m kann nicht befürwortet werden, weil damit ein Zweirichtungsverkehr nicht mehr möglich ist und ein Bürgersteig für Fußgänger, insbesondere für Schulkinder, nicht angelegt werden könnte. Die Anregung, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und die Errichtung von Bodenschwellen vorzusehen, kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Vielmehr handelt es sich dabei um eine straßenverkehrsregulierende Maßnahme, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu behandeln ist.

Die Baugenehmigungen für die Häuser in der Siedlung "Hitzbleek" wurden in den Jahren 1972 im Vorgriff auf das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 1/72 erteilt. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde aber am 24.11.76 eingestellt und ein neues Verfahren in Gang gesetzt (Nr. 5/76). Auf der Westseite der Straße "Hitzbleek" sind inzwischen 8 Einfamilienhäuser bezogen (Kaufeigenheime). Die entsprechenden Grundstücke haben eine Tiefe von ca. 23 bis 24 m und eine Größe zwischen 234 qm und 321 qm. Im Jahre 1976 haben die Eigentümer auf der Westseite der Straße "Hitzbleek" eine hinter ihren Häusern liegende Fläche von ca. 2.250 qm hinzu erworben und entsprechend teilen lassen. Diese erworbene Fläche wird nunmehr von einer geplanten Erschließungsstraße geschnitten, wobei der abzutretende Geländestreifen max. 5 m breit ist. Auf den erworbenen Grundstücken ist eine ähnliche Bebauung vorgesehen wie an der Straße "Hitzbleek" (WRO, 0,4, 0,5, I-geschossig, talseitig II-geschossig).

Die Anregung, die geplante (im Hintergelände der Grundstücke Hitzbleek Nr. 7 bis 17) Erschließungsstraße weiter nach Westen zu verschieben, um dadurch eine spätere Bebauung ohne Schwierigkeiten durchführen zu können, würde zwar für einige Eigentümer einen Vorteil bringen, andere Eigentümer jedoch benachteiligen. Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die geplante Straße von den rückwärtigen Grundstücken am Hitzbleek ein Streifen von max. 5 m in Anspruch genommen, so daß für die Baugrundstücke eine Tiefe von ca. 30 m verbleibt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt die Grundstückstiefe der Baugrundstücke ebenfalls ca. 30 m.

Eine Verschiebung der Straße, bei der die rückwärtigen Grundstücke am Hitzbleek nicht mehr geschnitten werden, würde das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 4 BBauG verletzen, weil dann Baugrundstücke von ca. 35 m Tiefe auf der einen Straßenseite und ca. 25 m Tiefe auf der anderen Straßenseite entstehen würden.

Die Behauptung, daß eine Inanspruchnahme eines max. 5 m breiten Geländestreifens sowohl gegen § 1 Abs. 4 BBauG verstoßen würde als auch im Widerspruch zum eigenen Verhalten der Stadt stünde, muß zurückgewiesen werden. Durch die Festsetzung einer max. II-geschossigen Neubauung dient der Bebauungsplan insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung im Wohnungswesen (Bau von Familienheimen). Dabei sind die Festsetzungen derart getroffen, daß sich die Neubebauung der vorhandenen Bebauung anpaßt. Die Größe der Baugrundstücke im einzelnen ist im Bebauungsplan nicht festgelegt. Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen sind jedoch die Tiefen der Baugrundstücke angedeutet. Dabei wurde besonders darauf geachtet, daß nicht wieder so geringe Grundstückstiefen entstehen, wie es an der Straße "Hitzbleek" der Fall ist, zumal diese geringen Tiefen von den Eigentümern beklagt wurden. Da diese Bebauung an der Straße "Hitzbleek" im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren erstellt wurde, kann in diesem Planverfahren lediglich der vorhandene Bestand festgesetzt werden.

Das Verhalten der Stadt in Bezug auf die Nutzung der eigenen Grundstücke sollte ihr nicht vorgehalten werden. Die unbebauten städtischen Flächen im Innern des Planbereichs werden restlos für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, z.B. Schule, Spielplatz, Straßen. Dabei ist durch die Planänderung vom 15. März 1978 der Anteil der fremden Grundstücke für eine öffentliche Nutzung weiter reduziert worden (Verlegung eines Kinderspielplatzes). Die an die Stadt zahlreich gestellten Anfragen zum Erwerb eines Baugrundstückes in diesem Planbereich hätten sicherlich eine Familienhausbebauung auf den städtischen Flächen gerechtfertigt. Dabei wäre aber nachweislich die Abwägung der Belange im Sinne von § 1 Abs. 4 BBauG verletzt worden, da z.B. ein Schulneubau bzw. -ersatzbau dringender ist.

Die Genehmigung der Kaufverträge durch die Stadt beim Eigentumswechsel im Dezember 1976 hätte nur dann für das Straßenland versagt werden können, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich gewesen wäre oder ein Vorkaufsrecht bestanden hätte. Da diese Voraussetzungen nicht bestanden, mußte die Genehmigung erteilt werden, ohne Auflagen oder Bedingungen für die künftige Nutzung. Die Regelung der Nutzung bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.

Auch die Behauptung, daß auf die besondere Lage eines Eigentümers nicht eingegangen sei, kann dadurch widerlegt werden, daß im Rahmen der ersten Offenlage die von diesem Eigentümer vorgebrachten Bedenken und Anregungen eingehend geprüft wurden. Wenn allerdings die Meinung besteht, daß die Berücksichtigung eines angemessenen Wohnbedürfnisses darin besteht, benachbarten Grundstückseigentümern eine geringere Grundstückstiefe als sich selbst zuzumuten und eine derartige Lösung den Interessen dieser Nachbarn auch noch entsprechen würde, werden sowohl städtebauliche Gesichtspunkte als auch

die elementaren Grundsätze des Bauleitplanverfahrens verletzt. Die Kritik an den geplanten Tiefen der Baugrundstücke muß auch in Bezug auf die erforderlichen Abstandsbedingungen geprüft werden, denn ein Ausweichen auf eine größere Grundstücksbreite löst nicht die Abstandsprobleme, wenn die Straße verschoben wird und die Grundstückstiefe auf der anderen Straßenseite dadurch geringer wird. Da die Spielplatzsituation nach den Richtlinien in etwa als erfüllt angesehen werden kann, verbietet es sich, hier Abstriche zu machen.

Inwieweit das Grundstück mit dem vorhandenen Haus Hitzbleek 13 und das neu erworbene unbebaute Grundstück (Flurstücke 316 und 317) ein Grundstück im Rechtssinne ist oder nicht, ist für die Bauleitplanung ohne besondere Bedeutung. Wesentlich ist vielmehr, daß für die neu erworbene Fläche eine weitere Bebauungsmöglichkeit durch den Bebauungsplan gegeben wird und daher die Bezeichnung Baugrundstück verwendet wurde.

Eine Verbreiterung des Längsparkstreifens zu einer 3 m breiten KOM-Bucht gegenüber dem Grundstück Umstraße 60 ist nicht möglich, da eine verbleibende Restbreite des Bürgersteiges von 0,50 m nicht zu vertreten ist. Daher wird der vorhandene Parkstreifen baulich bzw. ordnerisch abgegrenzt und das Parken in diesem Bereich verboten, um das Halten der Omnibusse zu ermöglichen.

Die Verlegung der Haltestelle von den Häusern "Pastorsacker" Nr. 40 bis 44 in den Bereich der Dauerkleingartenanlage gegenüber den Häusern Umstraße Nr. 63 bis 69 wird damit begründet, daß die neue Haltestelle verkehrsgünstiger liegt und aus dem Kreuzungsbereich Umstraße/Pastorsacker/Vogtei herausgenommen wird. Diese neue Haltestelle kann aber erst dann angefahren werden, wenn die Omnibuslinie bis nach Fischlaken verlängert wird. Solange wird die derzeitige Haltestelle beibehalten.

Damit die eingeleiteten Bodenordnungsverhandlungen zum weiteren Erwerb von Straßenflächen für den Ausbau und die Verbreiterung der Wohnstraßen zum Abschluß gebracht werden können, wird ein zügiges Planverfahren angestrebt. Zur Zeit sind diese Bodenordnungsverhandlungen nur auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Die Standort- und Schulplanung für Werden sieht die Erweiterung des Gymnasiums und der Hauptschule an der Grafenstraße bzw. Joseph-Breuer-Straße vor. Dabei ist die Verlagerung der Heckerschule in den Bereich Tuchmachersteig/Umstraße/Viehauser Berg als mögliche Alternative zur Lösung des Raumproblems am Gymnasium Werden aufgeführt. Durch den Auszug der Heckerschule könnten die freiwerdenden Räume durch das Gymnasium genutzt werden. Da bekannt ist, daß der Regierungspräsident z.Zt. keine Schulneubauten genehmigt, wurde alternativ vorgeschlagen, den Flächenbedarf doch durch die Nutzung benachbarter privater Grundstücke zu decken. Nach dem Stand der Bauleitplanung für das nördliche Sanierungsgebiet Werden stehen jedoch die benachbarten Grundstücke des Gymnasiums für eine Schulerweiterung nicht zur Verfügung. Die auf den Flächen nördlich der Grafenstraße/östlich des Schwimmbades vorgesehene Bebauung ist als

äußere Kontur des dichtbebauten Ortskernes städtebaulich notwendig. Die Zuordnung dieser Flächen zum Schulbereich wäre auch wegen der trennenden Straßenführung schwierig. Die Inanspruchnahme derartiger privater Grundstücksflächen zur Schulerweiterung ist außerdem nicht sinnvoll, weil damit die Schulerweiterung in die ohnehin schon schwierige Situation eines Sanierungsgebietes gedrängt würde und gleichzeitig ein unproblematisches Grundstück für eine Ersatzmaßnahme im o.a. Bebauungsplan angeboten werden kann. Weiterhin scheint es nicht mehr vertretbar, die Kinder der Grundschule aus den umliegenden Wohngebieten in den verkehrsbelasteten Ortskern zu ziehen. Die Gefährdung dieser Kinder durch den Straßenverkehr ist immer wieder Thema in Bürgerversammlungen gewesen. Daher müßte zur Lösung der prekären Raumsituation die Heckerschule verlagert werden in den Bereich des o.a. Bebauungsplanes.

Der neue Standort für die Grundschule ist auch gerechtfertigt durch die Neubebauung am "Viehhauser Berg" und die Neuplanung an der Huffmannstraße/Pastorsacker. Ähnlich große, unbebaute und zusammenhängende Grundstücksflächen, die für eine Grundschule geeignet sind und der Stadt gehören, stehen nicht zur Verfügung. Von dem ca. 8.500 qm großen Schulgrundstück stehen ca. 5.000 qm im Eigentum der Stadt, so daß noch ca. 3.500 qm erworben werden müssen. Zwar entspricht die Grundstücksgröße für die Schule nicht in vollem Umfang den Schulbaurichtlinien; eine weitere Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen für den Ersatzbau würde das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 4 BBauG verletzen. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange (Schule) und der privaten Belange (Wohnungsbau) wird der Schule der Vorzug gegeben.

Durch die Hanglage des Schulgrundstückes besteht aber die Möglichkeit, durch die Nutzung des Souterrains fehlende Räume auszugleichen.

Inzwischen hat die Schulverwaltung den Ersatzbau für die Heckerschule in die Überlegungen für das Schulbauprogramm 1978 einbezogen.

Die Bebauung des Schulgrundstückes ist mit max. II Geschossen festgesetzt und paßt sich daher der umliegenden Bebauung an. Um den Schulweg der Kinder möglichst gefahrlos zu gestalten, führen verschiedene Fußwege von den umliegenden Sammelstraßen zum Schulgrundstück.

Die geplante Wohnbebauung an den neuen Erschließungsstraßen ist mit max. II Geschossen ausgewiesen. Die vorhandene Bausubstanz wird überwiegend bestätigt bzw. es bleibt auf den Grundstücken eine Neubebauung möglich. Diese Neubebauung bleibt aber der Initiative der Eigentümer überlassen, d.h., die vorhandenen Häuser brauchen nicht im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes beseitigt werden. Lediglich das Haus auf dem städtischen Grundstück Umstraße 20 muß abgebrochen werden, um die Verbindungsstraße vom "Tuchmachersteig" zur Umstraße bauen zu können. Dieses Haus weist eine schlechte bauliche Substanz auf.

Insgesamt können etwa 54 neue Wohnungseinheiten (WE) in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Außerdem können etwa 22 WE in vorhandenen Häusern durch eine etwa gleiche Anzahl von Wohnungen ersetzt werden. Somit wird der künftige Wohnungsbestand im Planbereich ca. 360 Wohnungen betragen.

Die erforderlichen Stellplätze für einen Teil der geplanten Wohnungen sollen auf drei Gemeinschaftsgaragenhöfen untergebracht werden. Einzelanlagen auf den entsprechenden Baugrundstücken sollen nicht genehmigt werden, wenn dadurch der Zweck der Gemeinschaftsanlage gefährdet würde (§ 70 Abs. 4 BauO NW). Die städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung dieser Gemeinschaftsgaragenhöfe wird damit begründet, daß damit die Wohnbebauung vom Verkehrslärm weitgehend entlastet werden kann. Diese Garagenhöfe werden durch Pflanzstreifen abgeschirmt. Stellplätze für Besucher werden als Parkstreifen in den Straßen geschaffen. Durch die Anlage von Gemeinschaftsgaragenhöfen können die Freiflächen auf den Baugrundstücken für die Anlage von Spielflächen besser genutzt werden (§ 10 BauO NW).

Die derzeitige Garagenzufahrt zu dem Grundstück Umstraße 18 ist beim Bau der neuen Erschließungsstraße entsprechend anzupassen, wenn die Geländeverhältnisse das erfordern. Ähnliches ist ja auch beim Ausbau der Umstraße geschehen. Der Bau der Gemeinschaftsgaragen auf dem Grundstück Umstraße 18 kann nicht als vollkommen überflüssig bezeichnet werden. Wenn das Grundstück entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Wohnhäusern bebaut wird, sind auch die erforderlichen Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück selbst zu errichten. Da aber diese Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück wegen des Höhenunterschiedes zwischen Straße und Grundstück (der Höhenunterschied wird durch eine Stützmauer abgefangen) nicht errichtet werden können, sollen diese erforderlichen Garagen in einer privaten Gemeinschaftsanlage neben den Wohnhäusern gebaut werden. Die Befürchtung, daß dieser Garagenhof für die Öffentlichkeit zugänglich sei, ist unbegründet.

Die Bezeichnung der Urbachstraße erfolgte im Jahre 1974. Grund für die Bezeichnung der im Bebauungsplan geplanten Erschließungsstraße war die Vorlage verschiedener Bauanträge im neuen Erschließungsgebiet. Um diese Bauanträge, die später aber nicht genehmigt werden konnten, bezeichnen zu können, erfolgte die Benennung der geplanten Erschließungsstraße. Diese Bezeichnung der Straße hat jedoch keinen Einfluß auf das Planungsrecht und präjudiziert damit nicht die Prüfung von Bedenken und Anregungen.

Die geplante Bebauung im Hintergelände der Grundstücke "Viehauser Berg" Nr. 53 bis 63 ist als offene Bauweise festgesetzt und entspricht damit dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft. Die Festsetzungen für das Bauland sind so getroffen, daß bei der Realisierung des Bebauungsplanes die erforderlichen Abstände eingehalten werden können.

Die Prüfung der Gebäudeabstände, Abstandflächen und Sozialabstände im einzelnen kann erst abschließend im Baugenehmigungsverfahren an Hand des eingereichten Bauantrages durchgeführt werden. Die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO NW zwischen Wänden gegenüberliegender vorhandener oder zulässiger Gebäude oder Gebäudeteile vor notwendigen Fenstern als Abstandfläche geforderten Mindestabstände dienen der ausreichenden Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht. Sie sollen darüberhinaus eine ausreichende Verbindung mit der Außenwelt ermöglichen. Durch den baurechtlichen Nachweis der erforderlichen Abstände wird eine ausreichende Belichtung gewährleistet.

Die Festsetzungen für diese Wohnbebauung bilden das Ergebnis eines Abwägungsprozesses aus den privaten Belangen (große Baugrundstücke, große Abstände zwischen den Gebäuden) und den öffentlichen Belangen (Schulbau).

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage sollte nach dem ersten Planentwurf in ihrer Größe im wesentlichen unverändert bleiben. Der für die Schule benötigte Teil der vorhandenen Dauerkleingartenanlage wäre nach dem damaligen Konzept durch die bebauten Grundstücke Umstraße Nrn. 60 bis 66 in etwa ausgeglichen worden. Um nicht einen zu starken Eingriff in das private Eigentum vorzunehmen, wurden die Grundstücke Umstraße Nrn. 60 bis 66 aus der kleingärtnerischen Nutzung herausgenommen und als reines Wohngebiet festgesetzt. Angesichts der Finanzlage der Stadt Essen ist es nicht zu vertreten, die bebauten Grundstücke Umstraße Nrn. 60 bis 66 mit einer Größe von ca. 1.400 qm zu räumen und für Dauerkleingärten herzurichten. Die vier vorhandenen Häuser (Baujahr 1902, spätere An- und Umbauten) mit 11 Wohnungen sind in einem derartigen baulichen Zustand, daß eine weitere Wohnnutzung befürwortet werden kann. Der Abbruch der Häuser und die damit verbundene Entschädigung für die Eigentümer würden die Stadt Essen mit ca. 550.000,- DM weiteren Bodenordnungskosten belasten. Außerdem müßten Darlehen in Höhe von ca. 450.000,- DM bereitgestellt werden. Durch die Beibehaltung der vorhandenen Wohnungen kann die Forderung des Bundesbaugesetzes, daß die Bauleitpläne den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern sollen, Rechnung getragen werden.

Eine weitere Reduzierung der Dauerkleingartenanlage durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen zwischen den Häusern Umstraße 66 und 86 oder gar die Aufgabe der gesamten Dauerkleingartenanlage zugunsten einer Wohnbebauung kann nicht befürwortet werden.

Wenn auch das Gelände dieser Dauerkleingartenanlage für eine Bebauung als geeignet angesehen werden kann, dürfen jedoch die anderen Gesichtspunkte für eine Beibehaltung der Anlage nicht unbeachtet bleiben. Im Flächennutzungsplan ist das Gelände als "Grün- und Freifläche/Dauerkleingärten" dargestellt und daher die Bezeichnung als Bauland unrichtig. Die vorhandenen Kleingärten sind mit Landesmitteln bezuschußt und können daher nur mit Genehmigung des Landes beseitigt werden.

Die von Bebauung umgebene Dauerkleingartenanlage bildet ein "grünes Fenster", durch das ein ungestörter Blick über Werden auch auf die gegenüberliegenden Ruhrhöhen freigegeben wird. Bei einer Bebauung würde ein derartiger ungestörter Landschaftseindruck beeinträchtigt, wenn nicht sogar aufgegeben oder nur für wenige Hausbewohner möglich sein. Auch gehören wohnungsnahe Dauerkleingartenanlagen inzwischen ebenso zur Infrastruktur eines intakten Wohngebietes wie Spielplätze, Schulen, Läden etc. . Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden die Belange für einen Schulneubau bzw. eine Dauerkleingartenanlage vorrangig bewertet gegenüber den Belangen für eine Wohnbebauung.

Die Ausweisung einer Dauerkleingartenanlage nördlich der Zimmermannstraße ist nicht zu vertreten, da dieses Gelände im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist. Versuche in der Vergangenheit, dieses Gelände anderweitig zu nutzen, scheiterten am Einspruch der Landwirtschaftskammer. Außerdem liegt der Bereich im Landschaftsschutzgebiet. Aus den bisherigen Erfahrungen ist kaum damit zu rechnen, daß hier die Landschaftsbehörde ihre Zustimmung für die Anlage von Dauerkleingärten gibt.

Die Nordhanglage dieses Geländes ist hinsichtlich der Besonnung für Kleingärten ungünstig. Zusätzlich ist es nicht auszuschließen, daß durch den im Norden vorhandenen Wald ein Kaltluftstau entsteht und hier häufig Früh- und Spätfröste auftreten. Abgesehen davon, daß auf dem in Rede stehenden Grundstück keine 20 Gärten wegen der fehlenden Einstellplätze unterzubringen wären, ist diese Anlage auch nicht in das öffentliche Wegenetz zu integrieren, wie es bei den neuen Gärten der Fall ist und die damit die Funktion eines öffentlichen Grünzuges übernehmen.

Auch der Bau einer Tennisanlage nördlich der Zimmermannstraße kann nicht befürwortet werden. Die Freiflächen im Ortsteil Fischlaken dienen bevorzugt der Land- und Forstwirtschaft. Es ist deren Aufgabe, über die materielle Nutzung des Bodens hinaus eine abwechslungsreiche und regenerationsfördernde Umwelt zu erhalten. Die konzentrierte Bebauung der Ballungsräume zwingt dazu, in ihrer Nähe als Ausgleich ein Angebot an natürlichen Regenerationsräumen sicherzustellen. Die weitere Einengung dieser Bereiche würde nur nachteilige Folgen für das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Erholung erbringen.

Die Tennisanlage mit ihren Bauten, Einstellplätzen und der notwendigen Umzäunung stellt eine solche Einengung dar. Sie beeinträchtigt darüber hinaus aufgrund größerer Bodenmodellierungen die natürliche Eigenart der Landschaft und behindert den Blick von der Zimmermannstraße und der Wohnbebauung am "Towersgarten" auf die nördlich hiervon liegende Waldkulisse. Eine vertretbare landschaftsgerechte Einbindung einer Tennisanlage erscheint auch nicht möglich. Allenfalls können landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen den störenden Eindruck mildern.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1.500 qm ist auf dem städtischen Grundstück Umstraße 20/30 vorgesehen. Infolge der topographischen Situation liegt dieser Kinderspielplatz ziemlich geschützt. Ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 1.000 qm ist zum überwiegenden Teil auf einem städtischen Grundstück südlich des geplanten Schulgrundstückes ausgewiesen. Diese Spielplätze sollen den Bebauungsplanbereich versorgen.

Die Beurteilung, daß für den letztgenannten Spielplatz kein öffentliches Interesse bestünde, nehmen einige Bewohner im Planbereich für sich in Anspruch. Das Ergebnis dieser Beurteilung kann aber nicht geteilt werden. Nach Realisierung des Bebauungsplanes wird der Wohnungsbestand ca. 360 Wohnungen betragen. Derzeit ist kein öffentlicher Kinderspielplatz im Planbereich vorhanden, obwohl der derzeitige Wohnungsbestand bei ca. 300 WE liegt.

Durch den Bebauungsplan soll nun die Möglichkeit zur Errichtung von zwei öffentlichen Kinderspielplätzen mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.500 qm geschaffen werden. Nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen (Rd.Erl.d. Innenministers vom 31.7.1974, MBl. NW. 1974 S. 1072) beträgt der Spielflächenbedarf unter Berücksichtigung der Struktur und der Bebauungsdichte für diesen Bereich mindestens 2,4 qm/Einwohner, d.h., bei ca. 360 WE mit 900 bis 1100 Einwohner sind 2.200 qm bis 2.600 qm Spielfläche erforderlich. Die Spielplatzrichtlinien werden also in etwa erfüllt. Bei Bedarf kann außerdem der Schulhof als Spielfläche zur Verfügung gestellt werden.

Der Bau von 20 Familienheimen an der Straße "Hitzbleek" erfolgte im Vorgriff auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Rahmen des § 34 BBauG. Bei dieser Planung wurden keine öffentlichen Spielflächen berücksichtigt, so daß von daher auch noch ein Nachholbedarf besteht.

Die Spielfläche am "Viehauser Berg" zwischen Graf-Luckner-Höhe und Hildegrimstraße auf dem Dach der Tiefgarage ist keine öffentliche, sondern eine private Spielfläche, die der Bauherr nach § 10 Abs. 2 BauO NW für die Kinder in den dort errichteten Mehrfamilienhäuser zu schaffen hatte. Die Spielfläche an der Graf-Luckner-Höhe/Dingerkusweg ist für die Öffentlichkeit bestimmt und soll den Bereich der neuen Gewobau-Siedlung versorgen. Zwar können auch Kinder aus anderen Bereichen auf diesem öffentlichen Kinderspielplatz spielen, aber damit kann nicht auf die Ausweisung von öffentlichen Spielflächen für den Planbereich "Tuchmachersteig/Umstraße/Viehauser Berg" verzichtet werden. Da im Jahre 1974 die sog. "Spielplatzrichtlinien für die Bauleitplanung" erlassen wurden, mußte dieser konkreten Forderung im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG (Beachtung der Bedürfnisse der Jugendförderung) nachgekommen werden.

Die Lage des zweiten öffentlichen Kinderspielplatzes wird damit begründet, daß der Kinderspielplatz von der benachbarten Wohnbebauung gut einsehbar ist und eine mögliche Beeinträchtigung dieser benachbarten Wohnbebauung gering ist.

Durch die Verlegung des Spielplatzes kann auch der geplante Fußweg zwischen den Häusern "Viehauser Berg" Nr. 57 und 61 geradlinig geführt werden. Die Inanspruchnahme eines jeweils ca. 1,50 m breiten Grundstücksstreifens für den 3 m breiten Fußweg geht von der Überlegung aus, die Eigentümer rechts und links dieses geplanten Weges möglichst gleichmäßig zu belasten. Dies ist eine gerechte Abwägung der privaten Interessen.

Der geplante Fußweg zwischen der Umstraße und dem zu erschließenden Gelände südlich der Dauerkleingartenanlage ist ein Teil eines geplanten Fußwegesystems von den umliegenden Sammelstraßen zum Schulgrundstück. Über diese Fußwege sollen die Kinder möglichst gefahrlos zur Schule gelangen.

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage ist nicht so angelegt, daß die notwendige Abgrenzung zwischen dem Fußweg und den einzelnen Gärten innerhalb der Anlage errichtet werden kann, ohne daß dabei der Charakter der Anlage zerstört würde. Derzeit ist die gesamte Anlage eingefriedigt und vom Weg in dieser Anlage zu den einzelnen Gärten bestehen keine nennenswerten Einfriedigungen. Der Charakter dieser Anlage besteht also in einem zusammenhängenden Garten, der von der Umstraße durch ein Tor auch von Spaziergängern besucht werden kann.

Als Schulweg eignet sich der Weg durch die Anlage nicht, weil er für einen Schulweg nicht übersichtlich ist. Diese Übersichtlichkeit wird aber erreicht, wenn der Weg außerhalb der Anlage geführt wird, zumal dann auch der Weg an die Straße "Hitzbleek" angeschlossen werden kann und die Kinder aus dieser Straße den Weg benutzen können, ohne über die Straße "Viehauser Berg" zu laufen.

Von dem geplanten Fußweg steht etwa die Hälfte des Weges im Eigentum der Stadt Essen. Anlässlich einer erteilten Bodenverkehrsgenehmigung am 26.2.1976 wurde die Genehmigung mit einer Auflage versehen, die besagt, daß eine "rot schraffierte Fläche als Fußwegverlängerung" vorgesehen ist. Diese rot schraffierte Fläche ist identisch mit der Ausweisung des Weges im Bebauungsplanes. Grundsätzlich sollen die Kleingärten für die Öffentlichkeit geöffnet werden, aber die Anlage an der Umstraße ist dazu nicht geeignet. Bei der Errichtung von neuen Gartenanlagen werden diese Grundsätze beachtet.

Auch der geplante Fußweg zwischen den Häusern "Tuchmachersteig" Nrn. 25A und 27 ist ein Teil eines geplanten Fußwegesystems von den umliegenden Wohnsammelstraßen zum Schulgrundstück. Über diese Fußwege sollen die Kinder möglichst gefahrlos zur Schule gelangen. Der geplante Schulneubau soll ja als Ersatz für die Heckerschule an der Joseph-Breuer-Straße errichtet werden, so daß die Kinder nicht nur aus der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Schulstandortes kommen, sondern aus dem gesamten Bereich der derzeitigen Heckerschule. Durch den Bau von geeigneten Fußwegen kann erreicht werden, daß die Kinder nicht mehr zur Schule gefahren werden, sondern die Fußwege benutzen, um dadurch die Straßen zu entlasten. Daher ist der Bau der Fußwege gerechtfertigt.

Die Ergänzung der Bedenken und Anregungen, daß der geplante 3 m breite Fußweg über das Grundstück Umstraße 18 20% länger sei als die Verbindung über die geplante neue Straße über das Grundstück Umstraße 20, wird nicht bestritten, kann aber nicht als ausschlaggebendes Argument gegen diesen Fußweg gewertet werden. Wenn bisher der Fußweg hauptsächlich als Schulweg für die Kinder im Vordergrund stand, darf dabei aber nicht vergessen werden, daß dieser Weg auch als Spazierweg außerhalb der Schulzeit eine bedeutende Funktion haben wird. Aus dem Bebauungsplan ist das geplante Fußwegenetz deutlich sichtbar. Erst durch den Bau des Fußweges über das Grundstück Umstraße 18 haben die Kinder aus dem nördlichen "Tuchmachersteig" die Möglichkeit, auf kurzem und relativ gefahrlosem Weg zu dem geplanten Spielplatz an der Umstraße zu kommen.

Gemäß § 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz wurde der Bebauungsplanbereich bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse gekennzeichnet. Es wurde kein oberflächennaher und von der Bergbehörde betriebsplanmäßig zugelassener Abbau geführt. Ein wilder, d.h. widerrechtlicher Abbau gerade in dem Ausgehenden der Flöze kann nach den bisher getroffenen Erfahrungen jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Das Abwasser aus dem Bebauungsplangebiet kann über vorhandene Vorflutkanäle der Ruhrverbandskläranlage Werden zugeleitet werden.

III. Zahlenwerte

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8
Anzahl der Geschosse (Z)	II

Wohnbebauung:

Im Bebauungsplan sind reine Wohngebiete (WR) in offener, geschlossener oder in einer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschoßflächenzahl ist bei I-geschossiger Bebauung mit 0,5 bei II-geschossiger Bebauung mit 0,8 und bei III-geschossiger Bebauung mit 1,0 festgesetzt.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Um für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu bilden, ist ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 bis 79 Bundesbaugesetz erforderlich. Beim Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 5/76 hat der Rat der Stadt Essen am 24.11.1976 gemäß § 46 Absatz 1 Bundesbaugesetz die Umlegung angeordnet. Den Eigentümern, deren Grundstücke für die Schule benötigt werden, wird im Rahmen des § 59 BBauG Ersatzgelände bzw. ein Ausgleich in Geld geboten.

Die weiteren Maßnahmen des IV. und V. Teils des Bundesbaugesetzes werden bei entsprechender Notwendigkeit angewandt.

Die Zuweisung von städtischen Flächen für die Errichtung von Dauerkleingartenanlagen wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern ist eine Frage der Durchführung und eine Angelegenheit der Liegenschaftsverwaltung.

V. Kosten

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

Bodenordnung	750.000,- DM
Straßenbau	800.000,- DM
Kanalbau	200.000,- DM
Gärtnerische Gestaltung	221.000,- DM
	<u>1.971.000,- DM</u>

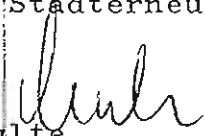
In dieser Summe sind die Kosten für den Schulneubau nicht enthalten.

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich 770.000,- DM wieder vereinnahmt.

Für den Ersatzwohnungsbau sind Darlehen in Höhe von 30.000,- DM erforderlich.


Essen, den 22. Juni 1978

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Gehört zur Vlg. v. 22.7.78
A# 35.2.1 - 12.03 (Kfz - 2503)

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. 9. März 1979 bekanntgemacht
worden

Essen, den 9. März 1979

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Hein

