

Begründung *

zum Bebauungsplan
"Obere Fuhr / Netzestraße", Nr. 34/75
- Stadtbezirk Bergerhausen -

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

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt den Bereich zwischen den Straßen "Obere Fuhr", "Am Krausen Bäumchen", dem Grundstück "Am Krausen Bäumchen Nr. 70", der Netzestraße und der Weichselstraße, einschließlich der Straßenflächen.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan "Obere Fuhr / Netzestraße" liegt im Bereich des seit Februar 1964 rechtserbindlichen Bebauungsplanes "Am Krausen Bäumchen". Der s.Zt. aufgestellte Bebauungsplan, der nicht die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG enthält, setzt für das mit einem Altenwohnheim zu bebauende Grundstück "Sondernutzung - vorgesehene Schulgelände" fest.

Da der bisher vorgesehene Schulstandort durch den Schulentwicklungsplan nicht bestätigt wird, ist beabsichtigt, das ca. 8300 m² große Grundstück für die Errichtung eines Altenwohnheimes zur Verfügung zu stellen, da für eine solche Einrichtung gerade in diesem Bereich ein großer Bedarf vorhanden ist. Wegen der bestehenden Ausweisung "Vorgesehenes Schulgelände" ist das Bauvorhaben planungsrechtlich nur durch eine Änderung der bisherigen Festsetzung zu verwirklichen.

Eine Standortbewertung ergibt sich generell aus der sozialen Notwendigkeit von Einrichtungen für alte Menschen und den Anforderungen, die an solche Einrichtungen gestellt werden müssen: z.B. Einbindung in die vorhandene gesellschaftliche und soziale Situation sowie Nachbarschaft zu

Anlagen und Einrichtungen, die einem Bedürfnis nach Erholung, Entspannung und Kommunikation auch über Altersgrenzen hinaus gerecht werden können. Auch ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Altenwohnanlage für Besucher einerseits und der Kontakt zur "Stadt" für den Heimbewohner andererseits von Wichtigkeit. Nahverkehrsmittel stehen in der Rellinghauser Straße bzw. an der Ruhrallee in einer Fußwegentfernung von ca. 400 - 500 m oder 10 - 15 Minuten zur Verfügung.

Das Gelände des Grundstücks hat Höhenunterschiede von der Straße Obere Fuhr nach den rückwärtigen Grenzen ansteigend bis zu ca. 5,50 m.

Entsprechend der im Bauprogramm ausgewiesenen Raumgruppen sind selbständige einzelne Baukörper gebildet, die sich differenziert in die Höhenbewegungen des Geländes eingliedern.

Bei der Planung ist Wert darauf gelegt, daß die Baumassen den Straßenraum längs der Straße Obere Fuhr locker offen halten und auch den Blick von den Hausgruppen längs der Netzestraße nicht abriegeln.

Die Zugänge zu den einzelnen Häusern sind direkt von der Straße gewählt. Dafür wird das nach Norden ansteigende Gelände soweit abgebaggert, daß jeweils treppenlose Eingänge entstehen und außerdem annähernd ebene, begehbare Freiräume zur Nutzung verbleiben. Gegen die Hangseite verspringen die Geschosse höhenmäßig je um ein Geschos; dadurch entstehen gleichfalls wieder von den rückwärtigen Seiten stufenlose Zugänge.

Im Altenzentrum werden voraussichtlich folgende Raumgruppen entstehen:

- 1) 32 Altenwohnungen
- 2) Wohnplätze im Altenheim mit ca. 85 Betten
- 3) Alten-Pflegestation mit ca. 60 Betten
- 4) 3 Dienstwohnungen und 2 Appartements.

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück (Teils als Tiefgaragen) untergebracht werden.

Im übrigen wird die vorhandene und geplante Bebauung Am Krausen Bäumchen und der Netzestraße entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bestätigt.

Die nach dem Bundesbaugesetz zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

III. Zahlenwerte

Bereich:

Straße "Am Krausen Bäumchen" und Netzestraße
WRo 0.4 (0.8) II

Straße Hohe Fuhr
Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Altenwohnheim)
0.4 ~~(1.2)~~ VI

IV. Kosten

(1.1) V

Für die Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Bodenordnung:	Keine Kosten
Straßenbau:	ca. 50.000,-- DM
Kanalbau:	ca. 110.000,-- DM
Grüingestaltung:	Keine Kosten
	<hr/>
	<u>ca. 160.000,-- DM</u>

Von dieser Summe werden ca. 20.000,-- DM an Erschließungsbeiträgen zurückfließen.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34/75 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes

"Am Krausen Bäumchen" (Nr. 225)

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/75 erfassen.

Essen, den 12. März 1975

Baudezernat

Dr.-Ing. Helm

Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Nienhüser

Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 2.6.75 bis 2.7.75 öffentlich ausgelegen

Essen, den 3. Juli 1975



Der Oberstadtdirektor
i. A.

Mester
Mester
Städt. Vermessungsrat

Die auf Seite 4 dieser Begründung in blau geänderten Zahlenwerte wurden nach dem Satzungsbeschluß des Rates der Stadt vom 24. Sept. 1975 eingetragen.

Essen, den 1. Oktober 1975



H. Gerberding-Wiese
Dr.-Ing. Gerberding-Wiese
Stellvertretende Amtsleiterin

Gehört zur Vig. v. 8. 12. 1975
Az. JA 1-125.112 (Essen 4609)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Anhörung des Planes und der Begründung sind gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 im Amtsblatt der Stadt Essen v. 19.12.1975 bekanntgemacht worden

Essen, den 19. 12. 1975

Der Oberstadtdirektor
i. A.

Mester

Mester
Städt. Vermessungsrat

