

STADT ESSEN

III . Ausfertigung

- Amt für Stadtplanung
und Bauordnung -

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 2/96

"Ursulastraße / Manfredstraße (Altenhof)"

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/82

"Ursulastraße / Wilhelmiweg (Altenhof)"

Stadtbezirk II, Stadtteil: Rüttenscheid

*) Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253)
in der letztgültigen Fassung

INHALT:

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
 - 1. Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - 2. Bebauungspläne
- III. Planverfahren
 - 1. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz
 - 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)
- IV. Bestandsbeschreibung
 - 1. Historische Entwicklung
 - 2. Städtebauliche Situation
 - 3. Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 4. Immissionsschutz
- V. Allgemeine Planungsziele
 - 1. Ziele und Zwecke der Planung
- VI. Planinhalt
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Fläche für den Gemeinbedarf - Tageseinrichtung für Kinder
 - 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4. Erschließung
 - 5. Öffentliche Grünfläche
 - 6. Private Grünfläche
 - 7. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 8. Umweltschutz
 - 9. Kennzeichnungen
 - 10. Nachrichtliche Übernahmen
- VII. Bergbauliche Situation, Altlasten

VIII. Zahlenwerte

IX. Bodenordnende Maßnahmen

X. Kosten

XI. Auswirkung der Planung

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

XII. Aufzuhebende Pläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Stadtteil Rüttenscheid.

Der vorliegende Planentwurf wird begrenzt durch

- die Ursulastraße im Westen,
- die Gummertstraße im Norden,
- die Alfried-Krupp-Straße im Osten und
- die Manfredstraße im Süden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan im Maßstab 1 : 500.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus weist der Bereich südlich der Gummertstraße die Darstellung als Grünfläche mit dem Symbol "Spielbereich Typ A" auf.

Ein schmaler Streifen entlang der Alfried-Krupp-Straße wird ebenso als Grünfläche dargestellt.

II.2 Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes setzt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/82 "Ursulastraße / Wilhelmiweg (Altenhof)" weitgehend ein Reines Wohngebiet - WR mit Angabe des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbau-

baren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen fest.

Des weiteren werden zwei öffentliche Grünanlagen im südlichen Teil an der Manfredstraße und im nördlichen Teil an der Gummertstraße mit Spielplatz (Spielbereich A und B) ausgewiesen.

III. Planverfahren

III.1 Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

Die Stadt Essen beabsichtigt, im Rahmen der Bauleitplanung dem dringenden Wohnbedarf ihrer Bevölkerung Rechnung zu tragen und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG nachzukommen.

Der Wohnbedarf i.S. dieses Gesetzes bezieht sich auf die quantitative Seite der Wohnverhältnisse in der Gemeinde. Wohnbedarf der Bevölkerung besteht bei einer allgemeinen Unterversorgung mit Wohnraum, d.h. bei einer das Angebot übersteigenden Nachfrage. Der Bedarf ist als dringend zu bezeichnen, wenn er unmittelbaren Handlungsbedarf bei der Gemeinde, nämlich nach Wohnbaulandausweisung und Erschließung auslöst, um die aktuelle Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Das BauGB-MaßnahmenG sagt nichts über die normative Bedarfsermittlung aus.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ist gegeben, wenn er aus objektiven Bestimmungsfaktoren zu begründen ist. Dies ist in der Stadt Essen der Fall.

Wenngleich verschiedene Indikatoren des Wohnungsmarktes Entspannungstendenzen belegen, so bewirken sie jedoch nur den Abbau des Nachfragestaus der letzten Jahre einzelner Wohnungsmarktsegmente.

Im folgenden einige Beispiele mit Gültigkeit für die Stadt Essen:

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes läßt keine einheitliche Beurteilung der verschiedenen Marktsegmente zu. So steht den Entspannungstendenzen im oberen, teilweise auch im mittleren Marktsegment ein steigender Druck auf dem Teilmarkt für preiswerte Mietwohnungen entgegen. Dies vor dem Hintergrund sinkender Realeinkommen bei einem gleichzeitigen, rapiden Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen.

Die Stadt-Land-Wanderung von Familien mit Kindern mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung belegt Defizite im Bereich des preiswerten, realisierbaren Wohnungs-/Einfamilienhausbaus wegen z.B. hoher Grundstücks-/Baukosten.

Der heute schon existierende Nachfrageüberhang nach altengerechter Wohnungen wird nach Bevölkerungsprognosen z.B. des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen weiteren Nachfragegedruck erfahren. Trotz prognostizierter Bevölkerungsverluste in der Stadt Essen wird die Altersgruppe der 65-jährigen und älter zunehmen.

Die Stadt Essen belegt die Wohnungsmarktsituation z.B. durch die Jahresberichte "Wohnungssituation in Essen" sowie verschiedene Einzelanalysen. Darüber hinaus belegen auch Marktbeobachtungen externer Gutachter die aktuelle in vielen Bereichen defizitäre Marktsituation. Mit speziellen Förder- und Arbeitsprogrammen begegnet die Stadt Essen dem bestehenden und prognostizierten Druck in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Ein Angang ist die Ausweisung von Bauland.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von ca. 250 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau. Er leistet hierdurch einen Beitrag zur weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes in Essen.

III.2 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Da die Ziele des B-Planes nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung

des Gemeindegebietes beeinträchtigen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG) vorgesehen.

IV. Bestandsbeschreibung

IV.1 Historische Entwicklung

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfes umfaßt einen Teilbereich der ehemaligen Siedlung Altenhof I.

Die Siedlung Altenhof I ist die erste Siedlung, die der aus Württemberg kommende Architekt Robert Schmohl, der 1892 als Leiter die Krupp'sche Bauverwaltung übernommen hatte, für die Gußstahlfabrik plante.

Die Siedlung Altenhof I wurde zur Wohnraumversorgung invalider und pensionierter Arbeiter der Gußstahlfabrik errichtet und umfaßte ursprünglich 607 Häuser, die den Arbeitern zur unentgeltlichen Nutzung überlassen wurden.

Mit dem Bau der Siedlung wurde die sonst sehr schematische Anlage der früheren Krupp'schen Kolonien aufgegeben; der Altenhof I entspricht mit den gesamten Straßen und Wegen sowie der Vielfalt der individuell gestalteten Einzel- und Doppelhäuser mit Garten eher den gartenstadtähnlichen Siedlungen als dem üblichen Arbeiterwohnungsbau um die Jahrhundertwende.

Die Siedlung Altenhof I wurde in den Jahren 1883 bis 1896 und 1899 bis 1907 gebaut. Von der ursprünglichen Siedlung sind nur noch einige Fragmente erhalten. Die Ensembles am Gußmannplatz, am Hundackerweg und an der Karl-Bensau-Straße stehen aufgrund ihrer architekturgeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz. Diese wenigen Häuser lassen die Vielfalt der verwendeten Haus- und Grundrißtypen sowie der Ausbaudetails (Fachwerkverzierungen, Erker, Ecktürmchen) erkennen. Die Struktur der damaligen Werkssiedlung ist am Wegesy-

stem, an Gebäudestellungen, an Dachformen und Fassaden noch heute ablesbar.

IV.2 Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet in Essen-Rüttenscheid, günstig gelegen im Essener Süden zwischen Innenstadt und dem Naherholungsgebiet Krupp-Wald / Baldeneysee, ist ein herausragendes Potential für die Innenentwicklung.

Das Gebiet ist eine Brachfläche, die zum Teil als Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Das Altenhofviertel ist über den Stadtbahn-Haltepunkt Florastraße und die Bushaltestellen in der Wittekindstraße in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden.

Die Alfredstraße (B 224) bindet das Gebiet günstig an das weitere Straßennetz an.

IV.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild

a) ABIOTISCHE FAKTOREN

KLIMA

Der Planbereich unterliegt aufgrund der dichten Bebauung Rüttenscheids und der angrenzenden verdichteten Stadtteile Innenstadt und Holsterhausen stadtklimatischen Einflüssen. Charakteristisch ist ein eingeschränkter Luftaustausch, Überwärmung durch die Wärmekapazität der Baukörper und versiegelten Flächen, die im Sommer mit einer geringen und verzögerten nächtlichen Abkühlung korreliert.

Infolge des weitgehenden Abrisses der historischen Siedlung Altenhof stellt sich der Planbereich heute als dicht bewachsene Brachfläche dar. Die ehemaligen Gärten sind verwildert, zusätzlich hat sich weitere Gehölzvegetation angesiedelt. Hierdurch dominieren örtlich die bioklimatisch günstigen Eigenschaften des Parkklimas, welches charakterisiert wird durch eine stärkere nächtliche Abkühlung, Kaltluftproduktion und Anreicherung der Luftfeuchte, geringere Erwärmung am Tag und die Filterung von

Schadstoffen. Diese bioklimatisch günstigen Eigenschaften sind allerdings auf die Fläche selbst beschränkt und haben wenig Einfluß auf die Nachbarbereiche. Durch die Bebauung und die hiermit einhergehende Versiegelung von Flächen wird das örtlich vorliegende Parkklima in das Klimatop "Stadtklima" umgewandelt.

BODEN

Besonders in dem derzeit als Wald zu bezeichnenden Bereich des Plangebietes sind natürlich gewachsene Parabraunerden aus schluffigem Lehm zu erwarten, die sich durch Tiefgründigkeit, hohes Nährstoffangebot, hohe Wasserkapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit und mittlere bis hohe Luftkapazität auszeichnen. Die übrigen Böden des Verfahrensbereichs sind künstlich verändert, teilweise aufgeschüttet (ursprüngliche Bebauung) und verdichtet worden. Dabei stehen Auffüllungen aus einem Gemisch aus Mutterboden, umgelagerten Sanden und Schluffen, Bauschutt und Schlackerechten an. Die gewachsenen Böden bestehen aus einem feinsandigen Mittel- bis Grobschluff. Bereits in 2,5 m Tiefe trifft man auf stark verwitterten Tonstein.

Zur Ermittlung vorhandener Bodenverunreinigungen sowie deren Verteilung und Begutachtung des Plangebietes im Hinblick auf die geplante Nutzung wurde 1995 ein entsprechendes Bodengutachten erstellt.

Die Gutachter haben keine auffälligen Verunreinigungen durch anorganische und organische Stoffe ermittelt.

Eine Wohnbebauung ist aufgrund der durchgeführten Untersuchungen möglich, eine Nutzungseinschränkung von geplanten Grünflächen / Gärten nicht erforderlich.

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche (10/3.15) - ehem. Anschlußgleis.

WASSER

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Der aktuelle Grundwasserflurabstand liegt tiefer als zwei Meter.

Die geringe Durchlässigkeit und Wasseraufnahmefähigkeit der feinkörnigen und bindigen Deckschicht sowie die hohe Lage des Wasserstaus ermöglichen keine auf Dauer angelegte Versickerung.

b) BIOTISCHE FAKTOREN

REALE VEGETATION

Gegenwärtig zeigt das Plangebiet die folgenden charakteristischen Biotoptypen auf:

- Durch Straßen zergliederte Gehölzbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien überwiegend aus Weiden- und Birkenaufwuchs und Holunder, Brombeeren, Asiatischem Knöterich, Hartriegel und Liguster mit eingestreuten Gras und Hochstaudenbereichen u. a. aus Brennessel, Weidenröschen, Beifuß; überstanden mit bis zu 30jährigen Einzelbäumen (überwiegend Weiden, Birken, Ahorne, Eschen, Buchen, Obstbäume, Lärchen und Fichten),
- alte bis zu 80jährige Einzelbäume und Baumgruppen (Linden, Roßkastanien, Bergahorn, Roteichen) überwiegend an den Rändern der Brachparzellen,
- ein kleiner, waldartiger Gehölzbestand nördlich der Manfredstraße,
- Baumreihen aus ca. 40jährigen Linden entlang der Ursulastraße und der Manfredstraße,
- kleinere Gehölzpflanzungen aus heimischen Arten und Rasenflächen,
- drei denkmalgeschützte Gebäude als Reste der historischen Altenhof-Siedlung und dicht mit Gehölzen bestandene Hausgärten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen die Schotterflächen eines ehemaligen Eisenbahn-Anschlußgleises, dessen Böschung stellenweise mit einem dichten Gehölzbestand u. a. aus

bis zu 30jährigen Weiden, Birken und (Pyramiden-)Pappeln bewachsen ist.

FAUNA

Es konnten keine detaillierten faunistischen Erhebungen durchgeführt werden. Dennoch kann davon ausgegangen werden, daß die Freiflächen mit ihren unterschiedlichen Vegetationsstrukturen als Brut- und Nahrungsbiotop für eine Vielzahl von Vögeln dienen. Ferner ist noch mit dem Vorkommen von Säugern, Weichtieren, Schmetterlingen, Hautflüglern, Käfern und Spinnen zu rechnen. Verstreute Mauerreste bilden Lebensräume für Reptilien.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSNUTZUNG

Das Ortsbild wird durch die westlich angrenzende geschlossene Bebauung mit teilweise historischem Charakter geprägt. Das Plangebiet selbst erscheint als eine von Straßen parzellierte Brachfläche, an deren Ecken alte Einzelbäume und Baumgruppen markante Gestaltungspunkte setzen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich durch stellenweise Schutt- und Papierablagerungen insbesondere in der Umgebung der Glas- und Papiercontainer.

IV.4 Immissionsschutz

a) LÄRM

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen durch Straßenverkehr einschließlich des durch die südlich der Manfredstraße gelegenen Spedition erzeugten Verkehrs an der vorhandenen und geplanten Bebauung wurde im Juli 1995 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Nach dieser Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet tagsüber und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Durch die südlich und östlich des Plangebietes gelegene Bundesautobahn 52 (BAB 52), sind keine darüber hinausgehenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Aufgrund der besonderen Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau soll dennoch eine Wohnnutzung festgeschrieben werden.

Bereits beim Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse I werden die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Innenraumpegel unterschritten. Da konventionelle Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse I generell erfüllen, bedarf es zusätzlicher Regelungen im Bebauungsplan nicht.

b) LUFTVERUNREINIGUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Belastungsgebietes Ruhrgebiet Mitte (vgl. Luftreinhalteplan). Anhand der vorliegenden Immissionsdaten der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) sind keine erhöhten Luftbelastungen im Plangebiet zu verzeichnen. Verglichen mit den TH Luft Grenzwerten liegt die Immissionsbelastung auf mittlerem Niveau. Bei den Immissionswerten handelt es sich jedoch um flächenbezogene Mittelwerte, die von der tatsächlichen häufig nicht homogen verteilten Immissionsbelastung abweichen. Tatsächlich meßbare Spitzenkonzentration können deutlich höher liegen. Des weiteren werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffe, Stickoxide, Kohlenmonoxide, und Kohlenwasserstoffe jedoch nicht flächendeckend erfaßt. Im Nahbereich verkehrsreicher Straßen (hier der BAB 52) ist grundsätzlich von erhöhten Belastungen durch die genannten Komponenten auszugehen.

V. Allgemeine Planungsziele

V.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Planungsziel des vorliegenden B-Planentwurfs zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/82 "Ursulastraße / Wilhelmiweg (Altenhof)" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung mit ca. 250 Wohneinheiten (z. T. Altenwohnungen).

Die Alfried Krupp von Bohlen und Halbach-Stiftung und Friedrich Krupp AG haben am 09.10.1992 einen beschränkten einstufigen und ko-

operativen Ideen- und Realisierungswettbewerb mit acht Planungsbüros ausgelobt.

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden eingeladen:

- Auer, Weber und Partner, Stuttgart
- Prof. Baumbach und Bräuer, Rostock
- Böll und Krabel, Essen
- Herzog und de Meuron, Basel
- Prof. Schneider-Wessling, Köln / München
- Prof. Schröder und Prof. Widmann, München
- Steidle und Partner, München
- Tegnestuen Vandkunsten, Kopenhagen

Aufgabe des Wettbewerbes war die Entwicklung einer Konzeption für eine zukünftige Wohnbebauung, die in städtebaulicher, architektonischer, gestalterischer, sozialer und ökologischer Sicht beispielgebend sein soll.

Die Preisgerichtssitzung fand am 17. und 18.05.1993 statt.

Das Preisgericht kam einstimmig zu der Entscheidung, den 1. Preis für das Gesamtkonzept dem Büro Auer, Weber und Partner zuzuerkennen.

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers entspricht nicht den Festsetzungen des o. a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist daher beabsichtigt, diesen Bebauungsplan entsprechend eines fortentwickelten städtebaulichen Konzept des Entwurfes des Büro Auer, Weber und Partner zu ändern.

VI. Planinhalt

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der innenstadtnahen Lage, der guten Anbindung an die Netze des Individualverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, der Ausstattung mit technischer und sozialer Infrastruktur, der Versorgungsmög-

lichkeiten im Nahbereich, der umgebenden Bebauung und der Grünausstattung ist der Planbereich für eine Wohnnutzung hervorragend geeignet.

Ziel der Planung ist es, die Bereiche entlang der Gummertstraße sowie südlich des Gußmannplatzes entlang der Ursulastraße und der Alfred-Krupp-Straße zu einem ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiet zu entwickeln.

Dementsprechend werden diese Bereiche als "Reines Wohngebiet" - WR - gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Bereich östlich des Gußmannplatzes besitzt eine wichtige Verbindungsfunktion von der Rüttenscheider Straße zum Alfred-Krupp-Krankenhaus. Daher soll die Bebauung in diesem Bereich einen neuen Platzraum bilden.

Um diesem Platzraum belebende Nutzungen wie zum Beispiel Läden zuzuordnen aber auch das hier vorgesehene Wohnen nicht zu stören, wird dieser Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet - WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von diesen Anlagen gehen allgemein Beeinträchtigungen aus, die mit der benachbarten ausschließlichen Wohnbebauung nicht vereinbar wären.

Hausnahe Spielflächen haben eine wichtige Funktion, vor allem für Kleinkinder. Sie bieten Raum zum gefahrlosen Spiel ohne Straßenüberquerung im Beobachtungsbereich der Wohnungen. Zur Schaffung der auf der Grundlage der Landesbauordnung NW erlassenen Kinderspielplatzsatzung der Stadt Essen zu errichtenden Spielplätze setzt der Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete Gemeinschaftsflächen für Kleinkinderspielplätze fest.

Der Bereich nördlich der Manfredstraße grenzt an emissionsträchtige Nutzungen (Spedition und Feuerwehr) an.

Daher soll hier eine immissionsunempfindliche Nutzung untergebracht werden.

Das Alfried-Krupp-Krankenhaus plant die Realisierung eines Rehabilitationszentrums, um rehabilitationsbedürftige Patienten nach der Entlassung aus der Akutversorgung unter eigener Regie weiterbehandeln zu können.

Für dieses Zentrum ist ein Gebäude in der Nähe des Alfried-Krupp-Krankenhauses erforderlich. Der Standort an der Manfredstraße ist dabei besonders gut geeignet. Er gewährleistet eine ausreichende Distanz zur akutversorgenden Einrichtung, dem Alfried-Krupp-Krankenhaus, die für den rehabilitationsbedürftigen Patienten aus psychologischen Gründen erforderlich ist. Gleichzeitig ist die Entfernung zum Krankenhaus nicht zu groß, um im Einzelfall diagnostische Leistungen zu übernehmen und die Notfallversorgung zu gewährleisten. Dementsprechend wird der Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Krankenhausbezogene Einrichtungen" festgesetzt. Diese Nutzung ist mit der benachbarten Spedition in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht verträglich.

Für den Waldersatz ist eine Fläche in Essen-Werden, zwischen der Ruhr und Ruhrtalstraße vorgesehen.

VI.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Tageseinrichtung für Kinder / Haus für Mutter und Kind

Aufgrund des bestehenden Fehlbedarfs an Kindergartenplätzen in dem dichtbesiedelten Stadtteil Rüttenscheid wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Standort für eine Tageseinrichtung für Kinder abgesichert. Weitergehende Konzepte für ein Haus für Mutter und Kind befinden sich in der Entwicklung.

VI.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der typischen Struktur der Rüttenscheider Bebauung, mit drei festgesetzt.

Lediglich für die Erweiterungsfläche eines der drei Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes ist die Geschossigkeit entsprechend der Geschossigkeit des Denkmals auf eins begrenzt.

Die Größe der Grund- und Geschoßfläche wird differenziert für Teile der Baugebiete als absolute Höchstzahl festgeschrieben. Die festgesetzten Werte liegen sämtlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für die jeweils festgesetzten Baugebiete.

Aufgrund der bestehenden Entwässerungsprobleme ist nur die bauliche Ausnutzung möglich, die dem bisherigen gültigen Planungsrecht entspricht. Da die neue Konzeption eine höhere Ausnutzung erlauben soll, ist zum Ausgleich vorgesehen, im Bereich des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/82 "Krupp Krankenanstalten" auf die Ausnutzung bestehender Baurechte in erforderlichem Umfang zu verzichten.

Die Bestimmung des erforderlichen Umfangs ist wegen der differenzierten Festlegung der absoluten Flächen einfacher zu gewährleisten als bei einer Festsetzung der Verhältniszahlen GRZ und GFZ.

Die Grundidee des Planungskonzeptes liegt darin, den jetzt ausufernden Stadtrand in Form einer Stadtkante neu zu formulieren. Hierzu ist eine Bebauungsstruktur mit einer straßenbegleitenden Bebauung vorgesehen. Dabei wird eine "festere" Straßenkante zum Stadttinneren und eine "offenere" Struktur zum Krankenhaus und zu dem Park hin ausgebildet.

Vom Gußmannplatz vermittelt ein forumartiger Übergangsraum zum Eingang des Krankenhauses.

Dieser Zielsetzung entsprechend wird die Bauweise für die Bebauung östlich des Gußmannplatzes als abweichende Bauweise mit beliebig langen Baukörpern, ansonsten als offene Bauweise festgesetzt, wobei an der Ursulastraße nur Doppelhäuser und der Alfried-Krupp-Straße nur Einzelhäuser vorgesehen sind.

Des Weiteren werden entsprechend der o. g. Zielsetzung die Baugrenzen festgesetzt.

Die bestehenden Wohngebäude Hundackerweg 1, 10 und 10 a werden durch den Bebauungsplan nicht bestätigt; sie genießen jedoch Bestandschutz.

Sollte es zu einem Abriß der Gebäude kommen, ist eine Bereitstellung von Ersatzwohnungen, die die sozialen Bedingungen der jetzigen Bewohner berücksichtigt, vorgesehen.

VI.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Ursulastraße, Manfredstraße, Alfried-Krupp-Straße und die Gummertstraße, wobei die Alfried-Krupp-Straße keine öffentlich gewidmete Straße ist.

Die Bebauung östlich des Gußmannplatzes wird über den geplanten forumartigen Platzraum erschlossen. Hierzu wird eine entsprechende Belastungsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, im östlichen Teil mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die bestehende Bebauung im südlichen Bereich wird über einen privaten Wohnweg erschlossen. Hierzu wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes wird ebenso über eine private Erschließungsstraße erschlossen, welche von der Manfredstraße bis zu der Platzfläche im nördlichen Planbereich reicht. Im mittleren Bereich ist eine Anbindung an die Alfried-Krupp-Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt das erforderliche Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger fest.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind dezentral angeordnete Tiefgaragen vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen stellt bei der vorgesehenen Bebauungsdichte die städtebauliche verträglichste Lösung dar. Um eine Begrünung zu erreichen, müssen die Tiefgaragen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden. Ebenso setzt der Bebauungsplan fest, inwieweit die zulässige Grundfläche durch die Anrechnung der Tiefgaragen mit ihren Zufahrten überschritten werden darf.

VI.5 Öffentliche Grünfläche

Entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die Trasse eines ehemaligen Anschlußgleises. Dieser Bereich ist mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen. Darüber hinaus besit-

zen diese Gehölzbestände eine Vernetzungsfunktion zu angrenzenden Freiflächen.

Dieser Grünzug soll mit Ausnahme der Querung in Verlängerung des Gußmannplatzes, einer Tiefgaragenzufahrt nördlich dieser Querung sowie einer Überfahrt zur Alfried-Krupp-Straße im mittleren Planbereich vollständig erhalten bleiben. Der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Die Grünsubstanz wird über die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Gemäß Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen (Ratsbeschluß 1984) soll im Bereich "Ursulastraße / Gummertstraße" ein öffentlicher Spielplatz Typ A/B errichtet werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan in dem entsprechenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz Typ B fest.

Der Standort für den Spielplatz Typ A wird in den Bereich des Kruppischen Waldes westlich der BAB 52 verlegt und dort mit dem geplanten Spielplatz Typ B zusammengefaßt. Diese Verlegung ist sinnvoll, da im Bereich der Manfredstraße / Rüttenscheider Straße bereits ein Spielplatz Typ A existiert und sich ansonsten die Einzugsbereiche stark überlappen würden.

VI.6 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor, wodurch sich eine baublockartige Bebauungsstruktur ergibt. Ein Teilbereich dieses Innenhofes wird als private Grünfläche festgesetzt.

Neben ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft dient diese Fläche in erster Hinsicht der Erholung der Bewohner der Nachbarschaft.

Ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft entsprechend regelt der Bebauungsplan, daß der Anteil der bepflanzten Fläche für Bäume und Sträucher mindestens 30 % betragen muß.

VI.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch das geplante Bauvorhaben sind die folgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich:

- großflächige Bodenversiegelung,

- Verhinderung der Grundwasserneubildung,
- Beseitigung von Vegetationsbeständen und Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- negative kleinklimatische Auswirkungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/82 "Ursulastraße / Wilhelmiweg (Altenhof)" als Baugebiet festgesetzt, so daß hier entsprechend § 8 a Abs. 2 BNatSchG die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist. Der genannte Bebauungsplan setzt jedoch auch in einem Umfang von 0,79 ha öffentliche Grünflächen sowohl im nördlichen wie im südlichen Bereich fest.

Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt auch für diese Flächen eine Bebauung, so daß hier die Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG anzuwenden ist.

Zur Vermeidung bzw. zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

- Verschiebung der Bebauung entlang der Alfred-Krupp-Straße in westliche Richtung im Verhältnis zu dem Entwurf des 1. Preisträgers im Wettbewerbsverfahren. Hierdurch ist der weitgehende Erhalt des Bewuchses der ehemaligen Anschlußgleisfläche möglich.
- Festsetzung der ehemaligen Anschlußgleisfläche als öffentliche Grünfläche und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Reduzierung der Bebauung nördlich der Manfredstraße im Verhältnis zu dem Entwurf des 1. Preisträgers im Wettbewerbsverfahren. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann ein Teil der Bäume des Waldes gesichert werden.
- Festsetzung der privaten Grünfläche; hierdurch Erhalt von Vegetationsbeständen in dem Bereich.

- Festsetzung der privaten Grünfläche als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzung zur Ausgestaltung dieser Fläche.
- Erhaltungsfestsetzung für die wertvollsten Bäume.
- Anpflanzungsfestsetzung für 12 neue Bäume im Bereich des Platzes.
- Minderung der negativen kleinklimatischen Auswirkungen durch die Festsetzung der Grünflächen in Verbindung mit der offenen Bauweise und den Ausschluß der Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie.
- Minderung der negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt durch Einleitung des Niederschlagswassers in den Rellinghauser Mühlenbach.

Der Wald nördlich der Manfredstraße grenzt unmittelbar an Schutzwald, der in der Waldfunktionskarte der Landesanstalt für Ökologie und Forsten (LÖLF) enthalten ist. Hierdurch genießt der Wald den gleichen Schutz wie der Schutzwald. Die Karte der LÖLF, die zwei Rangstufen unterscheidet, weist diesen Wald als "Erholungswald (Stufe 1)" sowie "Wald mit Schutzfunktionen (Stufe 2)" aus. Als Schutzfunktionen sind Klima-, Sicht- und Immissionsschutz aufgeführt.

Eine Waldumwandlung ist nur möglich, wenn ein besonderes öffentliches Interesse besteht und die geplante Maßnahme nur an dem Standort möglich ist. Für diesen Fall ist eine Ersatzaufforstung erforderlich. Die Größe des Ersatzwaldes ist abhängig von der Entfernung der Ausgleichsfläche vom Eingriffsort. Bei einer Entfernung von bis zu 2 km ist ein Ersatz im Verhältnis 1 : 3, des weiteren ein Ersatz im Verhältnis 1 : 4 erforderlich.

Das besondere öffentliche Interesse und die Erforderlichkeit für diesen Standort ergibt sich aus der geplanten Nutzung.

Das Alfried-Krupp-Krankenhaus plant die Realisierung eines Rehabilitationszentrums, um rehabilitationsbedürftige Patienten nach der Ent-

lassung aus der Akutversorgung unter eigener Regie weiterbehandeln zu können.

Für dieses Zentrum ist ein Gebäude in der Nähe des Alfried-Krupp-Krankenhauses erforderlich. Der Standort an der Manfredstraße ist dabei besonders geeignet. Er gewährleistet eine ausreichende Distanz zur akutversorgenden Einrichtung, dem Alfried-Krupp-Krankenhaus, die für den rehabilitationsbedürftigen Patienten aus psychologischer Gründen erforderlich ist. Gleichzeitig ist die Entfernung zum Krankenhaus nicht zu groß um im Einzelfall diagnostische Leistungen zu übernehmen und die Notfallversorgung zu gewährleisten.

Für den Waldersatz ist eine Fläche in Essen-Werden, zwischen der Ruhr und der Ruhrtalstraße vorgesehen. Da diese Fläche weiter als 2 km vom Eingriffsort entfernt liegt, ist ein Ersatz im Verhältnis von 1 : 4 erforderlich.

Die Sicherung der Waldersatzmaßnahme, ihr zeitlicher Ablauf und die Art der Bepflanzung werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert, der vor dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes abgeschlossen werden muß.

Die mit Weiden, Birken, Bergahorn, Brombeeren, Hartriegel etc. bewachsene Gehölzbrache südlich der Gummertstraße wird als Wohngebiet, für eine Tageseinrichtung für Kinder sowie für einen öffentlichen Spielplatz in Anspruch genommen.

Im Bereich des Spielplatzes sowie der Außenanlagen der Tageseinrichtung für Kinder ist ein teilweiser Erhalt der Gehölze möglich.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan insgesamt ca. 5.000 qm öffentliche Grünfläche und ca. 2500 qm private Grünfläche fest, wodurch der Eingriff kompensiert wird.

VI.8 Umweltschutz

Um mittelfristig die Immissionssituation in dem dicht besiedelten Stadtteil Rüttenscheid und auch in der Umgebung des Alfried-Krupp-Krankenhauses zu verbessern, wird festgesetzt, daß zur Erzeugung von Wärmeenergie die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle und Mineralöl nicht zulässig ist.

VI.9 Kennzeichnungen

Zur Ermittlung vorhandener Bodenverunreinigungen sowie deren Verteilung und Begutachtung des Plangebietes im Hinblick auf die geplante Nutzung wurde 1995 ein entsprechendes Bodengutachten erstellt.

Die Gutachter haben keine auffälligen Verunreinigungen durch anorganische und organische Stoffe ermittelt.

Eine Wohnbebauung ist aufgrund der durchgeführten Untersuchungen möglich, eine Nutzungseinschränkung von geplanten Grünflächen / Gärten nicht erforderlich.

Als Warnfunktion wird dennoch die Altlastenverdachtsfläche (10/3.15) - ehem. Anschlußgleis als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

VI.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Siedlung Altenhof I wurde in den Jahren 1893 - 1896 und 1899 - 1907 gebaut. Die heute nur noch vereinzelt erhaltenen Gebäude sind Baudenkmäler und in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Die Unterschutzstellung dieser Gebäude wird nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Für das Gebäude Hundackerweg 16 ist darüber hinaus eine überbaubare Fläche festgesetzt worden, um eine Anpassung des Wohngebäudes an heutige Wohnbedürfnisse zu ermöglichen.

VII. Bergbauliche Situation, Altlasten

Der Planbereich wird von bergbaulichen Belangen nicht betroffen, da ein oberflächennaher Abbau nicht umgegangen ist.

Zur Ermittlung vorhandener Bodenverunreinigungen sowie deren Verteilung und Begutachtung des Plangebietes im Hinblick auf die geplante Nutzung wurde 1995 ein entsprechendes Bodengutachten erstellt.

Die Gutachter haben keine auffälligen Verunreinigungen durch anorganische und organische Stoffe ermittelt.

Eine Wohnbebauung ist aufgrund der durchgeführten Unternehmungen möglich, eine Nutzungseinschränkung von geplanten Grünflächen / Gärten nicht erforderlich.

VIII. Zahlenwerte

FLÄCHENGRÖSSEN

Räumlicher Geltungsbereich		41.530 qm
Reines Wohngebiet (WR)		17.690 qm
hiervon:		
- Gemeinschaftsspielplätze für Kleinkinder	1.810 qm	
- Belastungsflächen	2.790 qm	
Allgemeines Wohngebiet		8.940 qm
- hiervon: Belastungsflächen	3.140 qm	
Sonstiges Sondergebiet		2.090 qm
Fläche für den Gemeinbedarf - Tageseinrichtung für Kinder		2.570 qm
Öffentliche Grünflächen		5.040 qm
hiervon:		
- Grünanlage	4.260 qm	
o hiervon: Belastungs- flächen	550 qm	
- Spielplatz Typ B	780 qm	
Private Grünfläche		2.530 qm
Öffentliche Verkehrsflächen		2.670 qm

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Stadt Essen ihre Grundstücksflächen in die Neuordnung einbringen.

Die bodenordnerischen Maßnahmen sind durch Grundstücksan- und verkauf oder auf der Basis einer freiwilligen Bodenordnung lösbar. Sollte die Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht zum Erfolg führen, so sind die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich sind, im Wege eines Umlegungsverfahrens gem. § 45 - 79 BauGB zu realisieren.

X. Kosten

Die anfallenden Kosten werden bis zum Satzungsbeschluß ermittelt.

XI. Auswirkung der Planung

Die UVP ist ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben.

X.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
Naturhaushalt und Landschaft

Beeinträchtigungen:

- Großflächige Bodenversiegelung
- Verhinderung der Grundwasserneubildung
- Beseitigung von Vegetationsbeständen (z. T. Wald)

Kompensation:

- Öffentliche und private Grünfläche mit Erhaltungs- / Anpflanzungs- festsetzungen für Bepflanzungen aller Art
- Ersatzwald
- Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer

Lokalklima

Beeinträchtigungen:

- Umwandlung des örtlich vorliegenden "Parkklima" in das Klimatop "Stadtklima"

Kompensation:

- Festsetzung einer offenen, stark durchgrünter Bebauung

Stadt- und Landschaftsbild

Veränderung einer durch Straßen parzellierten Brachfläche mit markanten Einzelbäumen, die stellenweise durch Schutt- und Papierablagerungen beeinträchtigt wird in ein architektonisch hochwertiges Baugebiet mit starker Durchgrünung.

Grünflächen und Erholung

Beeinträchtigungen:

- Inanspruchnahme planungsrechtlich gesicherter Grünflächen für eine Bebauung

Kompensation:

Festsetzung neuer öffentlicher und privater Grünflächen

XI.2 Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt

Boden

Beeinträchtigungen:

- Im Planbereich befindet sich die Altlastenverdachtsfläche (10/3.15) - ehem. Anschlußgleis.

Kompensation:

- Obwohl keinerlei Nutzungseinschränkungen bestehen, wird der Bereich entsprechend gekennzeichnet (Warnfunktion).

Lärm

Beeinträchtigungen:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Kompensation

- Da bereits beim Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse I die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Innenraumpegel unterschritten werden, bedarf es einer entsprechenden Festsetzung nicht.

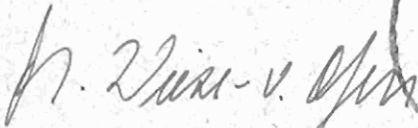
XII. Aufzuhebende Pläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten alle früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 5/82 "Ursulastraße / Wilhelmweg (Altenhof)", als aufgehoben.

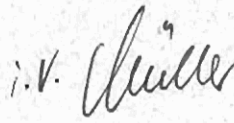
30.1.1998

Dezernat für Planung,
Bau und Boden

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Dr.-Ing. Wiese-von Ofen




i.V. Müller

Müller

Diese Begründung hat gem.
Baugesetzbuch in der Zeit

vom 28.04.1998

bis 28.05.1998

öffentlich ausgelegen.

Essen, 29.05.1998

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

