

B e g r ü n d u n g *

zum

Durchführungsplan "Altendorf" Nr. 101/3
Bereich: Grieperstraße / Hüttmannstraße
- Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG n.F. -

- I. Aussagen zum Durchführungsplan 101/3
- II. Begründung der Änderung
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten

* siehe § 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
in der Neufassung (n.F.) vom 18. August 1976
(BGBl. I S. 2256)

I. Aussagen zum Durchführungsplan Nr. 101/3

Der Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit Erlaß vom 30.4.1952 den vom Rat der Stadt Essen am 9.5.1952 förmlich festgestellten Durchführungsplan "Altendorf" Nr. 101 unter Auflagen genehmigt. Diese Auflagen wurden im Plan berücksichtigt und Bestandteil der förmlichen Feststellung durch den Rat der Stadt Essen am 9.5.1952. Die Genehmigung wurde in den "Essener Mitteilungen" vom 10.5.1952 bekanntgemacht, sowie erneut im "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 19 vom 11.5.1973 (aufgrund des Paragraphenurteils).

Der Durchführungsplan wurde als Grundlage für eine Bodenordnung in diesem vom Krieg stark zerstörten Wohngebiet benötigt und setzt Wohngebäude als Hausgruppen und in Blockbauweise mit Grünzügen (private und öffentliche) fest.

Die für die Änderung vorgesehenen Grundstücke westlich der Grieperstraße, zwischen Hüttmannstraße und Ehrenzeller Straße, sind als reine Wohngebiete (B) mit I- und II-geschossiger Bebauung festgesetzt.

II. Begründung der Änderung

In der Vergangenheit erforderte die tatsächliche städtebauliche Entwicklung im Wiederaufbaubereich Altendorf Abweichungen von den Festsetzungen des Durchführungsplanes aus dem Jahre 1952. Diese, auf dem Dispenswege (Befreiung von den Festsetzungen des Durchführungsplanes) genehmigten Abweichungen führten im Laufe der Zeit dazu, daß einige der hier vorhandenen Gebäude, wie auch teilweise die Verkehrs- und Grünflächen, nicht mit den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 101 übereinstimmen.

Das trifft auch für die Nutzung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke zu.

Die evangelische Kirchengemeinde Essen-Altendorf erwarb 1967, westlich der Grieperstraße zwischen Hüttmannstraße und Ehrenzeller Straße, Grundstücke zum Bau eines Gemeindezentrums.

Der zu diesem Zeitpunkt erlassene Baustop der evgl. Landeskirche verhinderte den Bau. Eine für die Errichtung des Gemeindezentrums beabsichtigte Änderung des Durchführungsplanes Nr. 101/3 (Änderung der Grünfläche- und Wohngebiet in Baugrundstück für den Gemeinbedarf) wurde aufgrund des Baustops nicht weiterverfolgt.

Erst 1973 sind dann ein Kindergarten (Grieperstraße Haus Nr. 17) sowie ein Pfarrhaus (Grieperstraße Haus Nr. 15) auf diesen Grundstücken errichtet worden. Diese beiden Baumaßnahmen wurden ebenfalls durch einen Dispens ermöglicht.

Auf dem verbliebenen Restgrundstück (Flurstücknummer 374), z.Z. Brachland, beabsichtigt nun die evgl. Kirchengemeinde Essen-Altendorf eine soziale Einrichtung mit Altenwohnungen und Altenbehindertenwohnungen sowie den dazugehörigen Pflege- und Freizeiträumen zu errichten. Diese Einrichtung ist im Hinblick auf den Träger (Kirchengemeinde) und die Nutzer (ältere Menschen mit gewachsener "emotionaler Ortsbezogenheit") gemeindebezogen und standortgebunden.

Berücksichtigt man den gegenwärtigen geringen Versorgungsgrad an Alteneinrichtungen - der 3. Bericht zum Altenhilfeplan der Stadt Essen (Altenwohnungen) vom März 1975 gibt einen Bedarf von 200 Altenwohnungen für Altendorf an -, so erscheint die Ermöglichung der Maßnahme, durch Änderung des geltenden Ortsbau-rechtes, sinnvoll.

An der Grieperstraße sollen 27 Altenwohnungen mit 43 Plätzen eingerichtet werden. Da auch der Bau des Altenzentrums am Hedwig Dransfeld Platz mit ca. 215 Plätzen planrechtlich gesichert ist, erfolgt mit dem Bau der beiden Anlagen für den Ortsteil Altendorf eine fühlbare Minderung des Bedarfs. Das Haus am Hedwig Dransfeld Platz hat dabei einen stadt-teilübergreifenden Einzugsbereich.

Die Planänderung im Bereich des Grundstücks Grieperstraße 17 umfaßt die Vergrößerung der überbaubaren Fläche, die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse (Z) von I auf III, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,9 sowie die Umwandlung von "B-Gebiet" (reines Wohngebiet) in "WA-Gebiet" (allgemeines Wohngebiet).

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und entspricht den Ausnutzungen der benachbarten Grundstücke mit III- und IV-geschossiger Bebauung. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Bebauung ein. Für das Grundstück Grieperstraße Haus Nr. 15 wird die bisherige Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (B-Gebiet mit II-geschossiger Bauweise) in WA-Gebiet mit GRZ 0,3. GFZ 0,6 und Z II umgewandelt. Auch hier bleibt das Maß der baulichen Nutzung unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte unter Anwendung der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen vom 20.3.1970, wobei die gewählten Abstände über den Mindestmaßen liegen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von B-Gebiet (heute WR-Gebiet entsprechend) in WA-Gebiet erfolgt deshalb, weil die vorhandenen und geplanten kirchlichen und sozialen Einrichtungen - gem. § 4 Absatz 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung - erst in WA-Gebieten allgemein zulässig sind.

Damit sichergestellt ist, daß kein anderes Bauvorhaben als das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Vorhaben entstehen kann und durch die Änderung der Nutzungsart Störungen in den benachbarten WR-Gebieten vermieden werden, sind durch textliche Festsetzungen - gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung - die allgemein zulässigen Nutzungen des WA-Gebietes auf die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Arten beschränkt und die im § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Arten nur ausnahmsweise zugelassen. Da im allgemeinen Umstufungen von WR in WA nicht unwesentliche Änderungen darstellen, stellt die textliche Festsetzung die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung mit der bestehenden umliegenden Nutzung sicher.

Außerdem wird die im Durchführungsplan zwischen Grieperstraße und Kötterstraße festgesetzte Verkehrsfläche aufgehoben und entsprechend dem örtlich vorhandenen Ausbau neu festgesetzt.

Die Grundzüge der mit dem rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 101/3 verfolgten Planungsziele (Fußwegeverbindung zwischen Grieperstraße und Kötterstraße sowie die Bebauung der angrenzenden Grundstücke) werden entsprechend vorstehenden Ausführungen nicht berührt. Für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind die Änderungen nur von unerheblicher Bedeutung, weil diese überwiegend die tatsächlich bereits entstandene Situation bestätigen.

Es kann somit ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 13 BBauG) durchgeführt werden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Durch die Änderung des Durchführungsplanes Nr. 101/3 werden keine bodenordnende und sonstige Maßnahmen erforderlich.

IV. Kosten

Durch die vereinfachte Änderung entstehen keine Mehrkosten gegenüber dem Durchführungsplan.

Essen, den 18. Januar 1979

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Stadtplanungsamt



Gehört zur Vig. v. 10.5.1979
Az. 35.2-12.03 (Essen 5311)
Der Regierungspräsident Vereinl. Änd. -
Düsseldorf

Die Genehmigung der vereinfachten Änderung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22. Juni 1979 bekanntgemacht worden.



Essen, den 10. Juli 1979
Der Oberstadtdirektor

I. A.

Mester