

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 6/89
"Auf'm Bögel / Rottmannshof"
Stadtbezirk: III
Stadtteil: Haarzopf

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Zahlenwerte und Ausweisungen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

*Siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253)
Satzungsbegründung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plan erstreckt sich über ein Gebiet im Stadtteil Haarzopf, Stadtbezirk III.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes wird etwa begrenzt durch:

- Die Straße Auf'm Bögel
- die westliche Straßenbegrenzung, der im B-Plan Nr. 32/71 festgesetzten Stichstraße Auf'm Bögel
- den Weg Am Pothstück
- die nördliche und nordwestliche Grundstücksgrenze der Besetzung Rottmannshof Hs.Nr. 25 (Tennisplätze)
- die Straße Rottmannshof
- die östliche Grundstücksgrenze der Besetzung Rottmannshof Hs.Nr. 5
- die östliche Grundstücksgrenze des Hauses Raadter Straße Hs.Nr. 17 A
- die westliche Grundstücksgrenze des Altenwohnheimes Auf'm Bögel Hs.Nr. 8.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das von dem Bebauungsplanentwurf erfaßte Gebiet liegt im Südwesten der Stadt Essen. Das Planungsrecht wird z.Z. durch den Bebauungsplan Nr. 32/71 "Auf'm Bögel/Raadter Straße" geregelt. Dieser Bebauungsplan wurde in den Jahren 1971 bis 1975 aufgestellt und am 19.12.75 rechtsverbindlich.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 32/71 war ein IX-geschossiges Ladenzentrum im Bereich der Kreuzung Erbach, ein Bürgerhaus und eine Festwiese zwischen Hatzper Straße und Auf'm Bögel, Grünflächen mit Kinderspielplätzen, Tennisplätze sowie ein Kindergarten an der Straße Rottmannshof.

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32/71 getroffenen Festsetzungen werden den heutigen städtebaulichen Zielen in diesem Bereich nicht mehr gerecht.

Gemäß Ratsbeschuß vom 25.09.85 hat eine durchgeführte Überprüfung des Planinhaltes ergeben, daß ein förmliches Verfahren zur Änderung des B-Planes durchgeführt werden sollte. Da dieses nicht der einzige Bereich war, der geändert werden sollte, wurde zur Klärung der Zusammenhänge ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Dieser Rahmenplan erfaßt den Ortsmittelpunkt des Stadtteiles Haarzopf und einen Teilbereich des angrenzenden Stadtteiles Fulerum, er stellt die Problembereiche, ihre räumliche Zusammenhänge und ihre strukturelle Bedeutung für Haarzopf dar. Das Marie-Juchacz-Heim wurde im Rahmenplan um einen Erweiterungsbau ergänzt.

Der Rahmenplan Haarzopf/Fulerum wurde am 20.10.87 in einer Bürgeranhörung nach § 3 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt. Gegen die beabsichtigte Erweiterung des Marie-Juichacz-Heims wurden keine Bedenken erhoben.

Der Rahmenplan sieht eine Grünfläche (Grünanlage) auf dem Grundstück am Rottmannshof vor, für das der Bebauungsplan Nr. 32/71 eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten II-geschossig festsetzte.

Der Bebauungsplan wurde aus diesem Rahmenplan entwickelt. Städtebauliche Ziele, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden, liegen in einem Erweiterungsbau für das Altenheim und in einer öffentlichen Grünfläche (Grünanlage).

Bei dem von dem Plan erfaßten Gelände handelt es sich um ein vorhandenes IV-geschossiges Altenheim und um einen naturnahen Gehölzbestand.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das vorhandene Marie-Juchacz-Heim der Arbeiterwohlfahrt soll um einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Der Erweiterungsbau wird erforderlich, um die Wohnverhältnisse im derzeitigen Heim allgemein verbessern zu können, es sollen Einzelzimmer entstehen und eine notwendige Therapieeinrichtung für pflegebedürftige verwirrte Senioren.

Das Marie-Juchacz-Heim ist die einzige Einrichtung dieser Art im Stadtteil Haarzopf.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 32/71 "Auf'm Bögel/Raadter Straße".

Durch das geplante Bauvorhaben wird ein Teil der im B-Plan Nr. 32/71 "Auf'm Bögel/Raadter Straße" festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) beansprucht, die Baugrenzen zwischen Kindergartenfläche und Marie-Juchacz-Heim jedoch überschritten, außerdem die im B-Plan festgesetzte Anzahl von II Geschossen.

Der geplante Anbau ist aus wirtschaftlichen und Bedarfsgründen in IV-geschossiger Bauweise vorgesehen, weiterhin ist beabsichtigt, sowohl den Anbau als auch die vorhandenen Gebäude mit einer die Einheitlichkeit unterstreichende Dachkonstruktion zu versehen. Der den Förderungsrichtlinien entsprechende Grundriß bietet in der vorgesehenen Form eindeutig bessere Voraussetzungen, den Schallschutz gegenüber dem Tennisplatz einfacher zu regulieren.

Die alte Weißdorn-Hainbuchen-Hecke wird für den Erweiterungsbau des Altenheimes auf einer Länge von ca. 30 m nicht zu erhalten sein, dafür beabsichtigt der Bauträger eine, im Bebauungsplan festgesetzte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB), 3m breite Hainbuchen-Neupflanzung vorzunehmen.

Der westliche Teil der Hecke innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erhält ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB.

Die notwendigen Stellplätze werden im Anschluß an die vorhandenen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eingerichtet und im Bebauungsplan als Vorschlag gestrichelt.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb der Anflugsektion - jedoch innerhalb des Umkreises von 1,5 bis 5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Essen-Mülheim. Gemäß dem gültigen Ausbauplan Bauschutzbereich vom 02.04.80 ist hier ab einer Höhe von 139,0 m üNN die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu einer Baugenehmigung erforderlich. Da das Bauvorhaben um ca. 5,00 m höher liegt, wurde die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Mit Datum vom 18.02.88 wurde dem Bauvorhaben zugestimmt, wenn der höchste Punkt nicht mehr als 144,40 m üNN erreicht, diese Höhe wird durch das Bauvorhaben nicht überschritten.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Lärmschutz-zonen (62 db(A) Kurve) für Flugzeuge mit Düsenbetrieb. Die Platzrunden für Sportfliegerei liegen ebenfalls außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Somit sind keine Lärmuntersuchungen bezogen auf den Fluglärm erforderlich.

Die Nähe zur benachbarten Tennisanlage erfordert dagegen eine sorgfältige Prüfung der Schallproblematik.

Ein Gutachten vom 05.05.86 hat die zu erwartenden Geräuschmissionen des Tennisclubs untersucht.

Untersuchungsgegenstand waren die nächstgelegenen Wohnhäuser an der Straße Am Pothstück, diese Häuser sind etwa 50 m von der Mitte des ersten Tennisplatzes entfernt.

Der Erweiterungsbau des Altenheimes liegt ebenfalls 50 m von der Mitte des sechsten Tennisplatzes entfernt, somit sind die Berechnungsgrundlagen des Gutachtens auch auf diesen Baukörper weitgehend übertragbar.

Eine aktive Abschirmung des Altenheimes zu den Tennisplätzen ist aufgrund der örtlichen Lage und der Höhe des Gebäudes nicht möglich.

Bei Tennisplätzen muß davon ausgegangen werden, daß sie ganztägig genutzt werden. Dies gilt insbesondere für Sonntage.

Der Schalleistungspegel einer Tennisanlage (gemessen nach dem Taktmaximalverfahren) beträgt etwa 98 dB(A). Damit ergibt sich ein Beurteilungspegel von werktags 58 dB(A) und sonntags 62 dB(A).

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987" sieht als Orientierungswerte für ein "Reines Wohngebiet" 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts vor. In der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für eine Gemeinbedarfsfläche "Altenheim" angegeben, daher sollen hier die Werte wie für ein "Reines Wohngebiet" gelten.

Da die Tennisanlage zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht genutzt wird, wird nur der Tagesbetrieb behandelt.

Aufgrund des Beurteilungspegels von 58 dB(A) bzw. 62 dB(A) wären keine besonderen Festsetzungen zum Schutze

des Altenheimes vor dem Tennislärm erforderlich, um einen Innenpegel von 50 dB(A) zu erreichen.

Bei der Erfüllung der Forderungen an den Wärmeschutz sind Fenster notwendig, die mind. 25 - 29 dB(A) Lärmmin- derung erreichen (siehe VDI-Richtlinie Nr. 2719).

Obgleich diese "normalen" Fenster, die den Wärmeschutz- anforderungen entsprechen, rein rechnerisch ausreichen, um dem Beurteilungspegel gem. DIN 18005 zu entsprechen, wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, daß bei dem Erweiterungsbau der Gemeinbedarfsfläche Al- tenheim in den Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2719 mit schallgeschützten Lüf- tungseinrichtungen auf den der Lärmquelle (Tennisanlage) zugewandten Gebäudefronten, bei den übrigen Gebäude- fronten der Klasse 1 einzubauen sind, so daß im Innern dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 50dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Diese Festsetzung erfolgt, um ganz sicher zu stellen, daß die auftretenden ggfls. doch noch störenden Spitzen- schallpegel ausgeschaltet werden, so daß ein vollkommen ungestörtes Schlafen der Senioren auch tagsüber sicher- gestellt ist.

Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)

Die öffentliche Grünfläche verbindet die Grünzüge des Kesselbachtals mit dem Steinbachtal.

Die öffentliche Grünfläche soll eine naturnahe Gestal- tung erhalten und wird durch eine großzügige unversie gelte Fußwegeverbindung erschlossen werden.

Es ist beabsichtigt, den Fußweg an dem Gehölzrand entlangzuführen, um einen weitestgehenden Gehölzbestand zu erhalten.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünanlage) vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten im Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB.

Die alte Weißdorn-Hainbuchen-Hecke soll innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erhalten bleiben.

Weiterhin sind im Bebauungsplan Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern südlich der Gemeinbedarfsfläche, westlich der Plangebietsgrenze und entlang der Zaunanlage zu den Tennisplätzen vorgesehen. Südlich der Gemeinbedarfsfläche ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 15,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB festgesetzt worden. Diese Festsetzung ist als Ausgleich für die durch den Erweiterungsbau zu beseitigenden Obstbäume und Hainbuchenhecke vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Zaunanlage zu den Tennisplätzen wird ein 3,00 m breites Pflanzgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, Abschirmpflanzung mit Feldgehölzen.

Durch die Schutzstreifen wird eine optische und akustische Trennung von der Tennisplatzanlage und dem Altenheim erreicht.

Entlang des westlichen räumlichen Geltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünanlage) ist ebenfalls ein 5,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden.

Das Grundstück südlich des Altenheimes ist im B-Plan Nr. 32/71 "Auf'm Bögel/Raadter Straße" als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten - GRZ 0,4 GFZ 0,8, II-geschossig festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wurde dem Wunsch der Evang. Kirchengemeinde nach einem Kindergartenumbau Rechnung getragen. Neben der Ergänzung des vorhandenen Kindergartens bot sich die Möglichkeit, eine Kindertagesstätte einzurichten. Zwischenzeitlich ist der Bedarf an Kindergartenplätzen wegen rückläufiger Geburtenraten in Haarzopf durch die beiden Evang. Kindergärten an der Humboldtstraße auf Dauer gedeckt, es besteht somit kein Erfordernis mehr, die Fläche für einen Kindergartenstandort freizuhalten. Daher kann ein Teil der Fläche für Gemeinbedarf des B-Planes Nr. 32/71 "Auf'm Bögel/Raadter Straße" für die Erweiterung des Marie-Juchacz-Heimes in Anspruch genommen werden. Der größere Teil wird als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) ausgewiesen.

Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche wird um die öffentliche Grünfläche (Grünanlage) sowie um die öffentliche Grünfläche (Grünanlage Spielbereich B) erweitert. Die Abgrenzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aussagen des B-Planentwurfes entsprachen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bereich südlich des Altenheimes ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine öffentliche Grünfläche (Grünanlage) vor. Da Grünflächen, die zum Wohnen, Sport etc. gehören, auch aus einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden können, ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich.

IV. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen:

Bebauungsplangebiet	ca. 1,60 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha
Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	ca. 1,00 ha

b) Festsetzungen innerhalb des Baugebietes:

Fläche für den Gemeinbedarf (Altenheim)	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z)	IV

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

VI. Kosten und Finanzierung

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

Bodenordnung

Grunderwerb	ca. 163.000,-- DM
Grünfläche	<u>ca. 150.000,-- DM</u>
	ca. 313.000,-- DM

Finanzierung

In dem Bebauungsplan sind keine neuen Erschließungsanlagen im Sinne des "127 BauGB" vorgesehen.

Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen, sowie Kanalanschlußbeiträge sind für den Bereich des Bebauungsplanes getilgt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, die zum Teil vorhandenes Grün bestätigen, sind in ihrem ganzen Umfang als überörtliches Grün anzusehen und können nicht beitragsfähig gestellt werden.

Eine Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarkt, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem.HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des B-Planes "Auf'm Bögel/Rottmannshof" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32/71 "Auf'm Bögel/Raadter Straße" als aufgehoben, soweit dieser den Geltungsbereich des B-Planes "Auf'm Bögel/Rottmannshof" betreffen.

Bau- und Stadtplanungsdezernat

11.11.89

Stadtplanungsamt

Schulte, Beigeordneter



Dr. Wiese-v. Ofen,
Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 16. März 1990
AZ. 35.2-12.03 (E 3309)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf