

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
61 - 4 - 3

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 1/85
"Schonnebeckhöfe, Gareisstraße, Huestraße,
Westbergstraße"
- Stadtbezirk VI, Stadtteil Schonnebeck,
Katernberg -

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

* siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ca. 17,2 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1/85 sind durch Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßt Gebiet wird etwa wie folgt begrenzt:

im Osten - Huestraße
im Süden - Westbergstraße
im Westen - Schonnebeckhöfe
im Nordwesten - Gareisstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Erfordernis, für Teilbereiche von Schonnebeck, insbesondere für den zentralen Bereich um den Karl-Meyer-Platz Bauleitplanverfahren durchzuführen, wird schon seit langem gesehen.

Die Beendigung der Ungewißheit über die zukünftige Verkehrsführung im Ortsteilzentrum - es wurde auf die Durchstreckung der OW III a über den Karl-Meyer-Platz verzichtet - war die Voraussetzung zur Inangriffnahme der Konkretisierung der Planungsvorstellungen.

Der Rahmenplan Schonnebeck, der 1981 von einer freien Planungsgruppe erarbeitet und öffentlich diskutiert wurde, hatte die zukünftigen städtebaulichen Strukturen vorgeklärt. Durch den Allgemeinen Aufstellungsbeschluß vom 11.06.64 und die Veränderungssperre vom 23.02.84 waren auch die rechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Bauleitplanung geschaffen worden. Nachdem im Rahmen der Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 22.03.84 bis 05.04.84 zu dem jetzt hier behandelten Planbereich alternativ Planungsvorschläge diskutiert werden sind, entstand der vorliegende B-Plan auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, der für den gesamten Planbereich Wohnbaufläche darstellt. Von den Vorgaben der für den Verfahrensreich relevanten Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG wird nicht abgewichen.

Im B-Plan-Verfahrensgebiet gibt es drei verschiedene Bereiche, die durch die Realisierung der Planung unterschiedlich stark verändert werden. Es sind dies:

1. der Karl-Meyer-Platz,
2. der Bereich, der bisher als Trasse für den Bau der OW III a vorgesehen war, sowie die hieran angrenzenden Grundstücke,
3. der übrige Planbereich.

1. Bereich Karl-Meyer-Platz:

Der K.-M.-Platz ist durch seine Lage im Ortskernbereich und seine verschiedenen Nutzungen wie Markt, Veranstaltungen, Bushaltestellen wie auch durch seine Lage an der Hauptgeschäftsstraße ein kommunikativer Schwerpunkt, dem die städtebauliche Entsprechung fehlt. Städtebauliche Zielsetzung ist deshalb, dem Karl-Meyer-Platz, der bis auf eine Trinkhalle, unbebaut ist und durch seine Größe und seinen dreiecksförmigen Zuschnitt ungünstige städtebauliche Proportionen aufweist, eine angemessene stadträumliche Fassung zu geben.

Der B-Plan sieht auf dem Karl-Meyer-Platz eine zwei- und dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung in 2 Baukörpern vor. Die vorhandene Trinkhalle wird nicht bestätigt. Weil hierdurch der Bestandsschutz aber noch nicht entfällt, muß mit einem weiteren Betrieb - allerdings ohne bauliche Erweiterungsmöglichkeiten - gerechnet werden. Trotzdem ist aus gestalterischen Gründen die Freistellung des Bereiches vor der den K.-M.-Platz gliedernden, querliegenden Neubebauung städtebauliches Ziel. Anzustreben wäre eine Umsetzung der Trinkhalle in diese Neubebauung. Hierdurch bliebe für den Betreiber das räumliche Einzugsgebiet weiter erhalten und gleichzeitig wäre in attraktiverer Räumlichkeit ebenfalls eine Erweiterung des Warensortiments durch Vergrößerung der Verkaufs- und Lagerfläche möglich.

Die geplanten Baukörper auf dem K.-M.-Platz fassen die nördliche und östliche Marktplatzseite, bilden einen kleineren Zwischenplatz und ermöglichen hierüber den Zugang zur vorgesehenen Marktfläche von der Huestraße.

Der so organisierte Marktplatz erhält sowohl durch die Neubebauung wie auch durch die alte jetzt direkt angrenzende Turnhalle - einem Baudenkmal - eine Kulisse, die vertraute und neue städtebauliche Elemente verbindet.

Neben städtebaulichen Gesichtspunkten waren auch Vorgaben aus bergbaulicher Sicht - in einem Teilbereich des Platzes verlaufen Störzonen - für die Entwicklung des Entwurfes zur Marktplatzgestaltung ausschlaggebend.

Im südlichen der beiden WA-Gebiete auf dem Karl-Meyer-Platz überschreitet das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschößflächenzahl die Vorgabe des § 17 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um 0,2 von 1,0 auf 1,2 für eine dreigeschossige Bebauung. Diese Überschreitung erfolgt unter Bezugnahme auf den § 17 (10), 1., 2., 3. BauNVO aufgrund folgender Überlegungen:

Die Baumasse der Neubebauung für den Karl-Meyer-Platz ist als städtebauliche Einheit zu sehen, die aus gestalterischen Gründen im Zuge der städtebaulichen Feinabstimmung in zwei Bereiche gegliedert wurde. Hierbei wurde auch von einer denkbaren Dreigeschossigkeit für beide Bereiche abgesehen. Die bei der Festlegung der Zweigeschossigkeit für den nördlich gelegenen Baulandbereich "freigewordene" Geschößfläche wurde dem südlichen Baulandbereich zugeschlagen, so daß per Saldo keine Überschreitung der Vorgabe der BauNVO ($GFZ\ 1,0 + 1,0 = GFZ\ 0,8 + 1,2$) für die Neubebauung auf dem Karl-Meyer-Platz vorliegt.

Öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht im Wege; im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab es keine Einreden. Auch wurden keine Bedenken aus Sicht der verkehrlichen Erschließung, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch nicht unter Sicherheitsgesichtspunkten - z. B. Belange der Feuerwehr - erkennbar. Bedenken aus der Bevölkerung gab es zu diesem Punkt ebenfalls nicht.

Um das Parkplatzdefizit, insbesondere an Markt- und Veranstaltungstagen abzumildern, werden öffentliche Stellplätze an der Ostseite der Karl-Meyer-Str. und an der Südseite der Saatbruchstraße vorgesehen. Hinzu kommt ein öffentlicher Parkplatz auf dem städtischen Grundstück der Turnhalle Saatbruchstr. 52.

2. Bereich für den Bau der OW III a freigehaltene Trasse sowie die hieran angrenzenden Grundstücke

Im Anschluß an die südwestliche Marktplatzfläche soll eine öffentliche Grünfläche - in Teilbereichen als Spielplatz ausgebildet - folgen sowie auf der freigehaltene Trasse für die ehemalige OW III a, unter Inanspruchnahme anliegender Privatgrundstücke entlang einer neuen Stichstraße, die an die Straße Schonbeckhöfe angeschlossen wird, eine kleinteilige Wohnbebauung mit Reiheneigenheimen. Ein Teilbereich dieser Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt; im übrigen sind verschiedene Privateigentümer betroffen. Durch diese Eigentumsverhältnisse wird für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung eine Bodenordnung erforderlich. Eine Anordnung von gleichartiger Wohnbebauung in diesem Bereich, die ohne erforderliche Bodenordnung in bestehende Eigentumsgrenzen möglich ist, wird unter Zugrundelegung städtebaulich befriedigender Kriterien nicht gesehen.

Das Grundstück südlich der neuen Stichstraße westlich der Gerhardstraße, das zur Zeit gewerblich genutzt wird, soll in dieser Nutzung wegen der durch sie auf das angrenzende Wohngebiet ausgehenden Emissionen nur zum Teil bestätigt werden.

Während das dreigeschossige Verwaltungsgebäude an der Gerhardstraße wegen nur unerheblicher Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch seine gewerbliche Nutzung bestätigt wird, wird von einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung im dahinter liegenden Teil des Grundstücks - dies betrifft das ca. 2.400 m² große, zum Teil baufällige Lagergebäude - aus Gründen der Nähe zur umgebenden Wohnbebauung, abgesehen. Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private, evtl. öffentlich zugängliche Parkanlage zu schaffen, die neben der Erholungsfunktion für die Bürger, auch Erinnerungsfunktion tragen soll. Von diesem Grundstück aus nahm die Entwicklung eines inzwischen in verschiedenen westeuropäischen Ländern vertretenen Essener Einzelhandelsunternehmens ihren Anfang.

Auf dem Spielplatz-Grundstück an der Ecke Reickskamp/Westbergkamp, das der Stadt gehört, wird eine zweigeschossige Wohnbe-

bauung festgesetzt. Dies geschieht im Austausch zu den noch unbebauten Nachbargrundstücken, Flurstücke 295 - 301, auf denen eine bereits genehmigte Reihenhausbebauung - in etwa der bestehenden Reihenhausbebauung auf den Grundstücken 289 - 294 entsprechend - nicht bestätigt wird.

Es ist - u. a. auch vom geringen Ausbau- und Ausstattungszustand des Spielplatzes her - zu vertreten, eine Teilfläche desselben zukünftig als Bauland zu nutzen und als Ausgleich die gesamten noch unbebauten Nachbargrundstücke, die wegen einer hier vorhandenen bergbaulichen Störzone vorerst nicht hätten wirtschaftlich bebaut werden können, zusammenzufassen und als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festzusetzen.

Dieser vorgenannte Spielplatz ist ein Teilbereich eines Spielbereiches Typs "A", dessen anderer Teilbereich auf dem Grundstück an der Ecke Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Str. festgesetzt ist.

Die benachbarte ehem. Schule wird wegen des hier vorhandenen Bedarfs in eine Jugendfreizeitstätte umgewandelt und als solche durch eine entsprechende Festsetzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Zweiteilung des Spielbereiches "A", dessen Standort im FNP aufgrund der Vorgaben des Spielplatzentwicklungsplanes im Bereich Saatbruchstr./Karl-Meyer-Str. dargestellt ist, dient der Vermeidung einer zu starken Ballung der Freizeitaktivitäten von Kindern und Jugendlichen an einem Standort und wirkt der gegenseitigen Beeinträchtigung der unterschiedlichen Altersgruppen mit ihren unterschiedlichen Spiel- und Freizeitgestaltungsgewohnheiten entgegen.

3. Der übrige Planbereich

Der übrige Planbereich erfährt im wesentlichen eine Bestätigung des Bestandes an Wohnungsbau und dem hiermit verbundenen, zulässigen nicht störenden Gewerbe wie auch bauliche Ergänzungsmöglichkeiten. Ebenfalls ist hier die Verlagerung störender Gewerbebetriebe vorgesehen.

In dem westlichen Blockbereich Reickskamp, Gerhardstr., Westbergstr. und dem südlichen Blockbereich Westbergkamp, Westbergstraße, Huestraße liegen die vorgesehenen Festsetzungen über den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen Bebauungsbestand. Dieser entwickelte sich in städtebaulich befriedigender Weise nach dem Gestaltungsprinzip der Blockbildung durch Hausgruppen. Dieses Gestaltungsprinzip gewährleistet auch, wie hier - bedingt durch die vorgegebenen Straßenführungen - auf kleineren oder ungünstig zugeschnittenen Grundstücksbereichen ausreichende Belüftung und Belichtung der Innenhöfe.

In den vorgenannten Blockbereichen wie auch auf den Grundstücken der Baublöcke zwischen der Gareisstraße und der Saatbruchstr. sind gem. § 17 Abs. 9 BauNVO Überschreitungen der Ausnutzungsziffern GRZ/GFZ zulässig, wenn sich diese Überschreitungen unter Einhaltung der vorgegebenen Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse situationsbedingt aufgrund vorfindlicher zu geringer Grundstücksflächen ergeben.

Aus städtebaulichen Gründen ist beabsichtigt, die vorgegebene Blockstruktur aufzunehmen und die Blöcke zu schließen bzw. geschlossen zu halten. In den Blöcken zwischen Gareisstr. und Saatbruchstr. werden Überschreitungen von GRZ und GFZ auf einzelnen Grundstücken, vornehmlich in den Eckbereichen der Baublöcke, durch die Gesamtheit der Grundstücke im jeweiligen Blockbereich ausgeglichen, so daß insgesamt in diesen Blöcken keine Überschreitung der Vorgaben der BauNVO entsteht.

Öffentliche Belange, die vorstehenden - von der BauNVO § 17(1) gem. § 17 (9) abweichenden Festsetzungen entgegenstehen zeigte sich - insbesondere auch durch das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange nicht. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die gewählten Festsetzungen nicht in Frage gestellt.

Durch die Festsetzungen Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) sind vorhandene, störende Gewerbebetriebe entsprechend BauNVO nicht mehr zulässig.

Es liegt im Selbstverständnis der Stadt als Planungsträger, nicht durch unangemessene Festsetzungen betriebliche Existenzen und damit auch Arbeitsplätze zu gefährden. Jedoch ist planungsrechtlich keine Festsetzung von störendem Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft möglich. Mit der Entscheidung für Wohnnutzung fällt zwangsläufig gleichzeitig eine Entscheidung gegen störendes Gewerbe.

Bei der Untersuchung des Verfahrensgebietes des vorliegenden B-Planes ist festzustellen, daß die Wohnnutzung eindeutig überwiegt und - auch abgeleitet aus dem FNP, der Wohnbaufläche darstellt - die Gliederung in WR- und WA-Gebiete gerechtfertigt ist. Nicht störendes Gewerbe ist in dem Rahmen, den die Baunutzungsverordnung setzt, zulässig. Für alle nicht hierdurch erfaßten Gewerbebetriebe müssen zukünftig individuelle Lösungen gefunden werden. Nicht an Ort und Stelle zu lösende Problemfälle müssen verlagert werden. Als Betriebsstandort käme auch das Gelände der demnächst stillgelegten Zeche Zollverein an der Dornbuschhegge/Kraspothstraße in Frage.

Die Stadt wird bei notwendigen Verlagerungsaktionen behilflich sein.

Ziel der städtebaulichen Planung für die Blockinnenbereiche ist es, hier nutzbare Grün- und Freiflächen für die Bewohner zu sichern, um die Wohnumfeldqualität zu erhöhen. Aus diesem Grunde wird von einer Überplanung der im Innenraum liegenden Gewerbebetriebe mit Wohnungsbau abgesehen, zumal sich durch diese Nutzung auch wieder neue gegenseitige Störungen und Beeinträchtigungen ergeben.

Verkehrszählungen ergaben für die Huestraße eine Verkehrsdichte von 8.100 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (Kfz/ 24 h). Die sich hieraus ergebenden Emissionen wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1981/RLS-81) ermittelt und betragen für die der Schallquelle am nächsten ge-

liegenden Häuser an der Huestraße am Tage ca. 67 dB(A) und in der Nacht ca. 57 dB(A).

Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist in den hier unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzenden Gebäuden nur durch Lärmschutzfenster möglich, da eine Verlagerung der Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung aus städtebaulichen und kostenmäßigen Gründen und die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Frage kommt.

Damit eine wirksame Luftschalldämmung im Innern der Gebäude erreicht wird, ist eine Pegelminderung von mind. 30 dB(A) erforderlich. Nach den VDI-Richtlinien 2719 von Oktober 1973 und auch im Entwurf dieser Richtlinien von September 1983 (jeweils Tafel 3) sind dazu Fenster der Schallschutzklasse 2 geeignet, die ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A) aufweisen bzw. eine entsprechende Nachbesserung vorhandener Fenster. Damit werden in den Gebäuden die Innengeräuschpegel bei geschlossenen Fenstern nachts unter 30 dB(A) und tags nur wenig über 30 dB(A) liegen. Die Freibereiche sind durch die Blockbebauung zur Hofseite geschützt, die deshalb auch keine weitere Bebauung aufnehmen sollen. Der Bebauungsplan weist durch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG auf die gegen Verkehrslärm erforderlichen Vorkehrungen hin und setzt durch Text gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG die zu treffenden Maßnahmen fest.

III. Zahlenwerte/Festsetzungen

a) wesentliche ca.-Flächengrößen:

Gesamtverfahrensgebiet	172.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.200 m ²
davon Grünanlagen o. Spielplätze	2.800 m ²
Grünanlagen m. Spielplätzen	7.400 m ²
Marktplatzflächen	4.800 m ²
davon auf dem Karl-Meyer-Platz	4.100 m ²
auf dem Vorplatz der JFSt	700 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf Jugendfreizeitstätte (JFSt)	3.800 m ²

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

- reines Wohngebiet "WR" teilweise mit Hausgruppen und geschlossener und offener Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 0,5
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 1,0
Zahl der Vollgeschosse II und III

- allgemeines Wohngebiet "WA" teilweise geschlossene Bauweise, teilweise offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 1,0 1,2 1,5
Zahl der Vollgeschosse I, III, IV, V und VI

Durch textliche Festsetzung wird festgelegt, daß gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO in allen Baugebieten die Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um 0,2 erhöht werden kann.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da der Karl-Meyer-Platz sich nicht vollständig im Grundeigentum der Stadt befindet, werden bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, um für die bauliche Nutzung sowie für die Platznutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten.

Auch für die Bebauung im Bereich der ehem. Trasse OW IIIa ist eine Bodenordnung notwendig.

Sollte der Grunderwerb der für eine öffentliche Nutzung festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteile nicht auf freiwilliger Basis möglich sein, wird - soweit dann erforderlich - die Enteignung gem. Teil V des BBauG angewendet.


V. Kosten

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

Bodenordnung (Grunderwerb)	ca. 900.000,--DM
Straßenbau incl. Plätze	ca. 3.000.000,--DM
Kanalbau	ca. 450.000,--DM
Öffentl. Grünflächen	
Grünanlagen o. Spielbereiche	ca. 50.000,--DM
Grünanlagen m. Spielbereichen	ca. 290.000,--DM

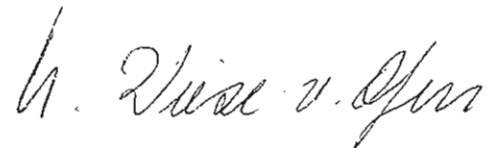
30.10.1985

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Fr. Dr. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Der Rat der Stadt hat die Begründung in der Sitzung
am 27.11.85 beschlossen.

Essen, 28.11.85




Pantel
techn. Angestellter

Gehört zur Verfügung vom 08.12.1986
AZ. 35.2-12.03 (E 7608)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Anlegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. **13.03.87** bekanntgemacht
worden Essen, den **13.03. 1987**

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Brensmeyer

