

Entscheidungsbegründung

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 15/84
"Ostproußenstraße / Am Krusen"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- III. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- IV. Verkehrliche Auswirkungen
- V. Zahlenwerte und Nutzungen
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VII. Kosten

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/84 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Ostpreußenstraße von Haus Nr. 63 bis ca. 100 Meter hinter der Einmündung: Elsaßstraße;
- im Nordosten durch die östlich der Lothringenstraße liegenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110 Metern im Bereich zwischen Haus Nr. 44 und der Ostpreußenstraße;
- im Südosten von der Straße "Am Krusen";
- im Südwesten durch die westlich der Memelstraße liegenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 60 Metern im Bereich zwischen der Ostpreußenstraße und der Straße "Am Krusen".

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 15/84 ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

III. Städtebauliche Situation und Planinhalt

a) Standort

Die stadträumliche Verteilung der Bodennutzung ist dem Flächennutzungsplan vorbehalten. Er ist gerade für das Stadtgebiet neu aufgestellt worden und weist deshalb einen äußerst aktuellen Stand auf.

Im Aufstellungsverfahren zum wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) hat zur Eignung des Bereiches eine intensive Abwägung stattgefunden. Die damaligen Gesichtspunkte und Ergebnisse haben nach wie vor Gültigkeit.

Bereits im Jahre 1963 sollte das noch freie Gelände einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Die Absicht wurde jedoch seinerzeit mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückgestellt.

Inzwischen ist die landschaftliche Nutzung zum Teil aufgegeben.

Das gesamte Freigelände ist nach § 35 BBauG zu beurteilen, sofern kein Bebauungsplan besteht. Wohngebäude zählen nicht zu den privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich. Einer Verwirklichung stehen öffentliche Belange entgegen, d.h. sie sind nicht zulässig.

Der künftige Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Teilnutzung des als Wohnbaufläche, allgemeine Grün- und Freifläche sowie Fläche für die Forstwirtschaft dargestellten Bereiches an der Ostpreußenstraße/ Am Krusen.

b) Zielsetzung

Der Rat der Stadt hat am 20. September 1984 aufgrund der §§ 2 und 2a Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) - beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 15/84 "Ostpreußenstraße/Am Krusen" im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig hat der Rat der Stadt beschlossen, den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1/83 "Ostpreußenstraße / Am Krusen" vom 16. März 1983 aus formalen Gründen aufzuheben und das Verfahren Nr. 1/83 einzustellen.

Im Bebauungsplan werden nunmehr gem. § 9 BBauG detailliert die baulichen und sonstigen Nutzungen nach Art und Maß festgesetzt. Da im FNP Wohnbaufläche, allgemeine Grün- und Freifläche, sowie Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt sind, können im B-Plan an der gleichen Stelle nur Wohngebiete, Grün- und Forstflächen festgesetzt werden.

Damit wird dem vom Rat der Stadt Essen erklärten und vom Regierungspräsidenten genehmigten städtebaulichen Ziel entsprochen, die betreffenden Flächen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu nutzen.

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von dem Prinzip, die Erschließung des Wohngebietes über Stichstraßen herzustellen. Dieses Prinzip ermöglicht die optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes und stellt darüber hinaus sicher, daß das Wohngebiet nicht durchfahren werden kann. Der Zentralbereich wird daher als Fußgängerbereich festgesetzt. Um aber auch die Forderung nach den dem Wohnen zuzuordnenden öffentlichen Grünverbindungen zu erfüllen, sollen die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsstraßen als befahrbare Wohnwege mit Parkmöglichkeiten ausgestaltet werden.

Der Konzeption würde eine Gestaltung gerecht, die im Bereich des Fahr- und Parkverkehrs eine Aufpflasterung mit Möblierungselementen vorsieht, die Übergangslos an die Fußwege anschließt. In dem Kreuzungsbereich der Ost-West- und Nord-Süd-Verbindung ist eine angerähnliche Öffnung vorgesehen, die intensiv mit "Grün" gestaltet werden kann. In Verbindung mit den Vor- und Hausgärten wird ein harmonisches stark durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Ausreichend Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten bieten sich in dem Wohnbereich durch die Kombination von öffentlichen und privaten Flächen mit der Ausrichtung zum zentralen Anger.

In dem aufgehobenen Verfahren Nr. 1/83 ist ergänzend gefordert worden, daß durch Festsetzung gemäß § 9 a (1) BBauG die bauliche und sonstige Nutzung in den neuen Wohngebieten im gesamten Planbereich erst zulässig sei, wenn die schadlose Abwassersammlung und Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Die abwassertechnische Erschließung ist jetzt gesichert.

Der zuständige Träger öffentlicher Belange, das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) bittet mit Schreiben vom 24.04.1985 seine mit Schreiben vom 22.10.1984 angemeldeten Bedenken als ausgeräumt zu betrachten.

Die Aussagen in der Ratsdrucksache Nr. 1698 hinsichtlich einer für diesen Bereich angeregten Infrastruktursperre sind damit als gegenstandslos zu betrachten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/84 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt worden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sind gewährleistet und tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

c) Planinhalte

(c-1) Allgemein

Im gesamten Stadtgebiet besteht ein Defizit an attraktiven Wohnbauflächen. Um Konsequenzen von entscheidender kommunaler Bedeutung zu vermeiden - Auffangen von Abwanderungsverlusten und Halten einer bestimmten Einwohnerzahl - werden auch in typischen, dem Wohnen dienenden Stadtteilen wie Heisingen, zusätzliche Bauflächen zur Verfügung gestellt.

Der z.Z. geringen Wohnbauflächenreserve trägt der Flächennutzungsplan dergestalt Rechnung, daß er Wohnbaufläche in diesem Bereich darstellt.

Das Bebauungs- wie auch das Erschließungskonzept wurden nach zeitgemäßen Standards entwickelt. Sie entsprechen dem Erfordernis einer rationellen Nutzung des nur be-

schränkt verfügbaren Baulandes in erschlossener, innerstädtischer Lage. Die Festsetzung einer reinen Einzelhausbebauung entsprechend der bestehenden, sehr flächenintensiven Bebauung westlich der Ostpreußenstraße, wird für unvertretbar gehalten. Eine derartige Konzeption wurde bereits im Jahre 1970 bei der Aufstellung des Bauleitplanes südöstlich der Straße Am Krusen für nicht angemessen gehalten. Auch hier sind inzwischen Reihenhausgruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser auf knapp geschnittenen Grundstücken entstanden. Diese Form der lockeren Gruppenbildung wird durch den Zuschnitt der überbaubaren Flächen auch im Plangebiet gewährleistet. Sie wird hier noch unterstützt durch ein fußgängerfreundliches stark durchgrüntes inneres Erschließungssystem.

Für den Bereich entlang der Ostpreußenstraße besteht bereits ein Baurecht auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BBauG. Eine ähnliche Situation ist auf der nördlichen Seite der Straße Am Krusen gegeben, zumal hier bereits ein Gebäude auf der Genehmigungsgrundlage des § 34 BBauG errichtet wurde. Eine städtebauliche Entwicklung des Gesamtbebauungsgebietes wäre sinnvoll nicht mehr möglich, wenn die Straßenrandbebauungen ohne Bebauungsplankonzept realisiert würden. Um eine solche Fehlentwicklung zu vermeiden, hatte der Rat der Stadt eine Veränderungssperre erlassen, die, seit dem 20.12.1980 gültig gewesen, jedoch nach der 2. Verlängerung am 19.12.1984 ausgelaufen ist.

Während der Laufzeit des B-Planverfahrens waren verschiedene Bauanträge nördlich der Straße Am Krusen in traufenständiger Bauweise zu entscheiden, obwohl die ursprünglich vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 2 c u.a. nur ein "Ausrichten mit dem Giebel zur Straße" zuließ.

Vor Einstellung des B-Planverfahrens Nr. 1/83 und vor Auslaufen der Veränderungssperre am 19.12.1984 wurde jedoch von einer Inanspruchnahme der Veränderungssperre für ein Vorhaben abgesehen. Dieses Vorgehen entspricht u.a. den Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Bonn, das mit Schreiben vom 06.09.1982 und 07.12.1984 im Hinblick auf das Baudenkmal Am Krusen 3 eine traufenständige Ausbildung der neuen Wohnhäuser forderte.

Ein weiteres Bauvorhaben von 5 Reihenhäusern ist nach Ablauf der Veränderungssperre ebenfalls traufenständig auf der Grundlage des § 34 BBauG genehmigt worden.

Beide Bauvorhaben stehen den Zielen der Planung nicht entgegen.

Den Festsetzungen des B-Planes entsprechend soll die umliegende Wohnbaunutzung im Bereich der Freiflächen entlang der Ostpreußenstraße, Lothringenstraße, Memelstraße und der Straße Am Krusen mit I- und II-geschossigen Wohngebäuden aufgefüllt werden.

Die planerischen Festsetzungen sind entsprechend der BauNVO so gehalten, daß sie den Bau-Interessenten die Möglichkeit bieten, sich auf den überbaubaren Flächen des B-Planes ihren Nutzungsansprüchen angemessen anzusiedeln.

Durch das festgesetzte Maß der Nutzung soll eine weitgehende architektonische Freiheit gewährleistet werden. Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß in Verbindung mit der Ausnutzbarkeit die Gestaltungsvielfalt unterstützt wird, aber auch sichergestellt ist, daß das Wohngebiet einen aufgelockerten Charakter erhält.

Im B-Plan Nr. 15/84 sollten gem. § 103 Abs. 1 Landesbauordnung NW (BauO NW) die örtlichen Bauvorschriften u.a. "geneigte Dächer" festgesetzt werden.

Aufgrund der ab 01.08.1984 in Kraft getretenen örtlichen Bauvorschriften gem. neuer Landesbauordnung (BauO NW 1984) ist die Gesetzesgrundlage für den § 103 alter BauO NW (1970) nicht mehr gegeben.

Eine Regelung für die Überleitung bereits eingeleiteter Verfahren enthält das neue Gesetz nicht.

Da für den o.a. B-Plan der Satzungsbeschluß vor diesem Termin nicht gefaßt wurde, ist es erforderlich, die entsprechenden textlichen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 15/84 herauszunehmen, d.h. zu streichen und eine separate Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW (1984) für den betreffenden Bereich parallel zum v.g. B-Planverfahren zu erlassen.

Diese separate Gestaltungssatzung, auf die im B-Plan nachrichtlich hingewiesen wird, soll weniger Festsetzungen beinhalten, als sie ursprünglich im B-Plan Nr. 15/84 festgesetzt werden sollten.

Die textliche Festsetzung Nr. 2: "Gem. § 103 (1) BauO NW" ist aus dem B-Plan Nr. 15/84 herausgenommen, d.h. in blauer Farbe gestrichen.

(c-2) Bauliche Nutzung

Insgesamt sind ca. 80 neue Wohnhäuser geplant. Mit möglichen Einliegerwohnungen oder bei Zweifamilienhauskonzipierungen ergeben sich max. ca. 120 WE.

Der Wohnbereich wird als reines Wohngebiet in offener Bauweise (WRo) festgesetzt. Die Festsetzungen der Nutzungsmaße bieten vielfältige architektonische Freiheiten.

Mit Rücksicht auf die bestehende, eingeschossige Bebauung westlich der Ostpreußenstraße wurde auf der gegenüberliegenden Seite eine gleichfalls eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Größenordnungen von GRZ und GFZ entsprechen den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Um Fehlentwicklungen hinsichtlich überhöhter Baumassen und Gestaltung zu verhindern, wird gem. § 81 der neuen Landesbauordnung diese baugestalterische Absicht als örtliche Bauvorschrift in einer separaten Gestaltungssatzung der Stadt Essen festgelegt. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung sollen der Verhinderung überdimensionaler Dächer dienen und zugleich einen sinnvollen Dachausbau zu Wohnzwecken ermöglichen.

Diese separate Gestaltungssatzung, auf die im B-Plan nachrichtlich hingewiesen wird, soll weniger Festsetzungen beinhalten, als sie ursprünglich im B-Plan Nr. 15/84 festgesetzt werden sollten.

Dadurch, daß verschiedene Geschoßzahlen und Gebäudetiefen in offener Bauweise ermöglicht werden, sind alle denkbaren Haus- und Wohnungstypen zu verwirklichen. Entlang der Ostpreußenstraße ist u.a. eine Schrägstaffelung und damit eine Auflockerung der Baukörper denkbar.

Das Aufschließungsgelände ist von Norden nach Süden geneigt. Diese Neigung beträgt im Bereiche der überbaubaren Flächen gegenüber der vorhandenen Bebauung Ostpreußenstraße etwa 1,00 m. Demnach werden die Keller an der straßenabgewandten Seite das Terrain überragen. An der Seite zur Ostpreußenstraße kann bei dieser Geländesituation nur eine geringe Sockelausbildung entstehen, weil Kellergeschosse gem. § 2 (5) Bauordnung NW als Vollgeschosse anzurechnen sind, wenn sie im Mittel mehr als 1,60 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

Auf eine besondere Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BBauG wurde verzichtet. Die natürliche Geländeoberfläche ist nach § 2 Abs. 1 BauO NW nicht zu verändern, da Aufschüttungen und Abgrabungen als bauliche Anlagen gelten und damit genehmigungspflichtig sind. Darüberhinaus sind die materiellen Vorschriften der Landesbauordnung NRW auch für genehmigungsfreie Vorhaben verbindlich.

Die Böschung geg. den Häusern Ostpreußenstraße 63 bis 69 hat mit ca. 110 m Länge eine unterschiedliche Höhe (max. 2,00 m). Für die festgesetzte Verbreiterung der Ostpreußenstraße auf 14,-- m wird eben diese Fläche benötigt, die zur Zeit noch von der Böschung gehalten wird. Durch die Inanspruchnahme der Böschungsfläche für den Straßenbau entfallen divergierende Höhenunterschiede. Es ergeben sich infolgedessen neue Geländeoberflächen, die sich den überbaubaren Flächen angleichen.

Die neuen Gebäude richten sich also höhenmäßig nach der derzeitig vorhandenen Oberkante der Ostpreußenstraße, die bezüglich der vorgesehenen Erweiterungen und Ausbaumaßnahmen in ihrem derzeitigen Niveau keine Veränderung erfährt.

Ein Bauvorhaben, das derart entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 15/84 errichtet wird, fügt sich in Bauweise und nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die vorhandene Bebauung nördlich der Straße "Am Krusen" wird bestätigt. Durch die Festsetzung einer größeren überbaubaren Fläche als die Grundfläche der vorhandenen Bebauung werden auf dem Eckgrundstück "Am Krusen"/Lothringenstraße zusätzlich Baumaßnahmen ermöglicht. Dadurch kann bei Realisierung ein Teil der Spannung aufgrund der städtebaulich nicht befriedigenden Baumasse des Hauses "Am Krusen" Nr. 21 aufgefangen werden.

Das Fachwerkhaus "Am Krusen 3", auf dem Grundstück Memelstraße/Am Krusen, wird in seiner heutigen Umgrenzung bestätigt. Das 1786 in Ständerbauweise erbaute zweigeschossige Fachwerkhaus mit geschoßhohen Windstreben ist ein ehem. Lehen des Schlosses Schellenberg. Es hat daher Bedeutung für die Ortsgeschichte von Heisingen. Das Gebäude zeigt die Entwicklung der Fachwerkarchitektur im bergisch-westfälischen Grenzgebiet und ist ein Dokument baulich/ländlicher Arbeits- und Wohnverhältnisse im Essener Land. Für seine Erhaltung und Nutzung sprechen baugeschichtliche, sozialgeschichtliche sowie volkskundliche Gründe, da das Gebäude die Lebensform jener Zeit dokumentiert. Die Denkmalqualität bezieht sich sowohl auf das Innere als auch auf das Äußere des Hauses.

Da dieses Gebäude jedoch noch nicht in der rechtsgültigen Denkmalliste enthalten ist, kann es auch in den B-Plan Nr. 15/84 nachrichtlich nicht übernommen werden. Gleichwohl wird es in seiner heutigen Umgrenzung bestätigt.

Die gesamte Situation des Grundstückes soll keine planerische Veränderung erfahren. Sichertgestellt wird dies durch die Festsetzung als reines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche entsprechend der heute bebauten Fläche mit einem den vorhandenen Gebäuden entsprechenden Maß der Nutzung. Die Erhaltung des Gebäudes wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gem. § 39 h BBauG gesichert.

Wie schon unter (c-1) behandelt wird gem. § 81 BauO NW (1984) für die Ausbildung der Dachformen (geneigte Dächer) eine separate Gestaltungssatzung parallel zum B-Planverfahren als örtliche Bauvorschrift erlassen. Aus diesem Grunde werden weitere planerische Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der neuen Gebäude Am Krusen nicht erforderlich.

Die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 2 c ist aus dem B-Plan Nr. 15/84 herausgenommen, d.h. in blauer Farbe gestrichen.

(c-3) Straßenausbau - Innere Erschließung - Stellplatzversorgung - Parkplätze

Die Ostpreußenstraße ist in der Hierarchie der Straßen als eine Gemeindestraße zu verstehen, die vorwiegend dem Verkehr und der Erschließung innerhalb des Gemeindegebietes dient (sog. Wohnsammelstraße).

Für die Zukunft ist ein zweispuriger, verkehrsgerechter Ausbau mit Parkstreifen in Fortsetzung des im Westen vorhandenen Ausbaus vorgesehen. Dadurch wird weiteres Parken in öffentlicher Verkehrsfläche ermöglicht und den Besuchern, in Erweiterung des öffentlichen Parkraumes an verschiedenen Standorten der befahrbaren Wohnwege im Fußgängerbereich, ein übersehbares Parkangebot gemacht.

Die Memelstraße und Lothringenstraße erhalten lediglich einen Minimalausbau, der die Erschließungsfunktion voll übernehmen kann. Weil dieser Minimalausbau ohne Längsparkstreifen geplant ist, wird innerhalb des Wohngebietes, westlich der Lothringenstraße, ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Mit dieser Plankonzeption wird der Parksuchverkehr unterbunden.

Die Erschließung westlich der Lothringenstraße, nördlich der vorhandenen Bebauung, ist so festgesetzt, daß eine freiwillige Bodenordnung möglich ist.

Der Wohnweg parallel zur Lothringenstraße wird mit nur 4,00 m Breite festgesetzt, um jegliche Parkmöglichkeit auszuschließen. Die Wendemöglichkeiten sind auf den Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken möglich, so daß die Anlage eines Wendehammers nicht erforderlich wird. Bei lediglich 5 möglichen Gebäuden ist eine Abweichung von der RAS durchaus vertretbar.

Ca. 10,0 m vor Ende dieses Wohnweges ist die 2,0 m breite öffentliche Wegefläche als zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Lothringenstraße und der parallel geführten Wohnwegeerschließung zu sehen.

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von dem Prinzip, die Erschließung des Wohngebietes über Stichstraßen herzustellen. Dieses Prinzip ermöglicht die optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes und stellt darüber hinaus sicher, daß das Wohngebiet nicht durchfahren werden kann. Der Zentralbereich wird daher als Fußgängerbereich festgesetzt. Die Forderung nach den dem Wohnen zuzuordnenden öffentlichen Grünverbindungen wird also dergestalt erfüllt, daß die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsstraßen und Grünverbindungen als Mischflächen ausgestaltet werden, d.h. befahrbare Wohnwege mit Parkmöglichkeiten.

Der Konzeption würde eine Gestaltung gerecht, die im Bereich des Fahr- und Parkverkehrs eine Aufpflasterung mit

Möblierungselementen vorsieht und übergangslos an die Fußwege anschließt.

Die Versorgung der Neubauten mit PKW-Stellplätzen erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Gemäß § 47 BauO NW besteht für jeden Bauherrn eine Einstellplatzverpflichtung. Danach dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze ist vom Umfang der Gebäudenutzung abhängig. Sie kann deshalb erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens endgültig festgelegt werden. Die Entscheidung hierüber liegt beim Bauordnungsamt der Stadt Essen, dem auch die Einhaltung der Einstellplatzverpflichtung obliegt. Grundlage für die Bemessung sind die Garagenverordnung - GarVO - vom 16.03.1973 und die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen gem. Ziffer 47 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NW - vom 29.11.1984. Diese Richtzahlen umfassen auch einen unterschiedlichen Anteil, der für Besucher bereitzuhalten ist.

Gem. § 9 Abs. 11 BBauG setzt der Bebauungsplan die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen fest. Eine Festsetzung von Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

Im B-Plan Nr. 15/84 sind in der "Mischverkehrsfläche, befahrbarer Wohnweg mit Anzahl der Stellplätze" an bestimmten Standorten Anzahl und Nutzung festgesetzt, z.B. "mind. 16 St.". Hierbei handelt es sich jedoch nicht um den gem. Landesbauordnung 1984 erforderlichen Stellplatznachweis, sondern um zusätzliche Parkflächen.

Die im B-Plan Nr. 15/84 in der Mischverkehrsfläche getroffene Festsetzung "St" entspricht deshalb nicht dem § 9, Abs. 11 BBauG. Sie ist in blauer Farbe gestrichen und durch ein "P" in blauer Farbe ersetzt.

In der Planzeichenerklärung sind ebenfalls die Begriffe: "Stellplätze" und "St" in blauer Farbe gestrichen und durch die Bezeichnungen: "Parkplätze" und "P" in blauer Schrift ersetzt.

Mit dieser Festsetzung sind zusätzlich zur Einstellplatzverpflichtung der Gebäudenutzer an verschiedenen Standorten der befahrbaren Wohnwege im Fußgängerbereich 44 Parkplätze als öffentlicher Parkraum verfügbar.

Von den Neubauten des B-Planbereiches Nr. 15/84 kann somit kein zusätzlicher Parkplatzanspruch auf die Umgebung ausgehen.

(c-4) Luftbelastung - Lärmbelästigung - Verkehrslärmschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 15/84 liegt eine Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG vor.

Der Rat der Stadt Essen hat im Jahre 1983 das Immissionschutzkonzept (ISK) und am 23. Mai 1984 den Spielplatzentwicklungsplan im Sinne des § 1 (5) BBauG als gemeindliche Entwicklungsplanung beschlossen.

Der B-Plan Nr. 15/84 "Ostpreußenstraße/Am Krusen" entspricht den Zielen dieser Entwicklungsplanung.

Die Luftbelastungen des Bereiches Ostpreußenstraße sind als relativ gering einzustufen. Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) von 1983 für diese Schadstoffkomponenten Staubbiederschlag und Schwefeldioxid (SO₂) zeigen, daß die jeweiligen Grenzwerte deutlich unterschritten werden (ca. 30 % des Grenzwertes wird erreicht).

Auf das B-Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Ostpreußenstraße ein, die als Gemeindestraße unter einer erheblichen Vorbelastung an Lärmemissionen leidet.

Wenn auch von der Neubebauung keine wesentliche Erhöhung der Immissionsbelastung ausgeht, so ist doch eine derartige Beanspruchung im Neubaugebiet zu berücksichtigen. Darüberhinaus ist die Verwaltung an den Vollzug des Bundesbaugesetzes gebunden, d.h. die Belange des Umweltschutzes und die des Schallschutzes im Städtebau sind auf der gesetzlichen Grundlage des BBauG § 1 Abs. 6 und § 9 Abs. (1) 24 verpflichtend wahrzunehmen.

Bezüglich des Verkehrslärms ist die gegenwärtige Belastung auf der Ostpreußenstraße durch eine Zählung von 1.500 Kraftfahrzeugen/24 h ermittelt worden. Der LKW-Anteil beträgt 0,5 %.

Unter Berücksichtigung eines Zuschlages für die sich steigende Verkehrsbelastung um 200 Kfz, die den zusätzlichen Verkehr aus dem Neubaubereich berücksichtigt, ergibt sich eine Prognosebelastung von 1.700 Kfz/24 h.

Mit diesen Vorgaben wurde die höchste Lärmbelastung für die WRo-Gebiete entlang der Ostpreußenstraße ermittelt.

Der Mittelungspegel (Tag/Nacht) beträgt hier tagsüber 54,0 dB (A) und nachts 46,7 dB (A).

Im Entwurf zur DIN 18005, Teil 1 von April 1982: "Schallschutz im Hochbau" sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) die Planungsrichtpegel = Mittelungspegel genannt. Sie betragen für WR-Gebiete tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB (A).

Damit werden die Orientierungswerte überschritten. Es müssen deshalb Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm getroffen und gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG textlich festgesetzt werden.

Bei der Bemessung der erforderlichen Pegelminderung ist gem. VDI-Richtlinie 2719, Tafel 5, bei WR-Gebieten von einem Innengeräuschpegel (= Mittelungspegel) tagsüber in Wohnräumen von 35 dB (A) und nachts in Schlafräumen von 30 dB (A) auszugehen.

Die größte erforderliche Pegelminderung beträgt demnach 19 dB (A).

Eine Lärmbekämpfung an der Quelle ist z.Z. nicht und auch in absehbarer Zeit nicht möglich, da eine erhebliche Minderung der Lärmemission von Kraftfahrzeugen auch bei größeren technischen Anstrengungen in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist.

Für die Verwirklichung der zu treffenden Vorkehrungen kommen somit Lärmbekämpfungsmaßnahmen (LBM) auf dem Übertragungsweg, z.B. Lärmschutzwall (LSW) als aktive Maßnahme oder am Ort des Empfängers, z.B. Schallschutzfenster (SSF) als passive Maßnahme in Betracht. Die Errichtung eines LSW ist u.a. abhängig vom Platzangebot, einer evtl. Beeinträchtigung der Umgebung und dem Einfügen in die vorhandene Landschaftsstruktur.

Der Freiraum zwischen der künftig verbreiterten Ostpreußenstraße und der neuen überbaubaren Fläche beträgt 5,-- m. Er ist als Vorgartenfläche von der neuen Wohnbebauung zu nutzen und für die Errichtung eines LSW nicht ausreichend. Eine Ausdehnung der LSW-Bedarfsfläche bedeutet jedoch eine Reduktion der Wohnbaunutzung und steht dann den Zielen der Planung entgegen.

Die vorhandene reine Wohnbebauung ist bereits durch eine I- bis II-geschossige offene Bauweise geprägt und erhält mit der Neubebauung des B-Planes ihre Ergänzung und Abrundung. Ein LSW wirkt hier als "Fremdkörper", da er sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt.

Bei der gesetzmäßigen Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen kann es vom Gesetzgeber nicht gewollt gewesen sein, daß innerhalb eines reinen Wohngebietes ein zusätzlicher, attraktiver Wohnsiedlungsbereich, der die vorhandene Wohnbebauung ergänzt und abrundet, durch Lärmschutzwälle oder -wände abgeschirmt wird. Auch die Verpflichtung zum Immissionsschutz gegen Verkehrslärm von relativ mäßig beanspruchten Gemeindestraßen kann nicht bedeuten, einen innenliegenden Wohnbereich von seiner Umgebung zu trennen und zu isolieren.

Aufgrund dieser Überlegungen wird von der Errichtung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand abgesehen.

Da die v.g. Maßnahmen sich für nicht angezeigt darstellen, bieten sich LBM am Ort des Empfängers an. Eine typische Maßnahme dieser Art ist die Verbesserung der Lärmdämmwirkung (LDW) von Fenstern.

Fenster sind Bauteile mit mehreren Funktionen und als solche in der Regel "akustische Schwachstellen" eines Wohngebäudes gegen Lärm von außen.

Wenn auch durch eine Verbesserung der LDW von Fenstern nur der innere Wohnbereich vor Lärm geschützt wird und auch nur dann wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, wird aufgrund dieser Vorüberlegungen eine Verbesserung der LDW von Fenstern im gegebenen Fall als sinnvoll erachtet.

In Abwägung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können deshalb aus stadtgestalterischen Gründen wie auch wegen der vorgegebenen Situation die zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm nur passiver Art sein, d.h., in den Wohnungen sind wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen.

Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel 19 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von tagsüber 35 dB (A) in den Wohnräumen sowie von nachts 30 dB (A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird.

Es sind z.B. Fenster ab Schallschutzklasse I (Schalldämm-Maß 25 - 29 dB) nach VDI 2719 zu verwenden.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann, d.h. sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden - sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Die zu treffenden textlichen Festsetzungen sollen nur für die neuen Wohngebäude entlang der Ostpreußenstraße gelten. Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind hier so gehalten, daß eine riegelartige Anordnung mit Abschirmcharakter entsteht. Dadurch sind die rückwärtig gruppierten Wohngebäude nur bedingt dem Verkehrslärm der Ostpreußenstraße ausgesetzt, der in seiner Auswirkung durch die versetzt giebelständige Zuordnung noch zusätzlich reduziert wird.

Es werden deshalb folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

"In dem WR-Gebiet entlang der Ostpreußenstraße sind an den der Straße zugewandten Gebäudefronten bei genehmigungsbedürftigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mindestens 19 dB (A) betragen.

Anmerkung zur textlichen Festsetzung:

Es sind z.B. Fenster ab Schallschutzklasse I nach VDI 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird."

Diese Festsetzung ist in blauer Farbe im Bebauungsplan Nr. 15/84 als "Textliche Festsetzung Nr. 2" eingetragen.

(c-5) Grünflächen - Waldflächen - Spielplatz

Innerhalb der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraßen ist im Kreuzungsbereich der Ost-West- und Nord-Südverbindung eine angerähnliche Öffnung vorgesehen, die intensiv mit "Grün" gestaltet werden kann. In Verbindung mit den Vor- und Hausgärten wird ein harmonisches stark durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Ausreichend Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten bieten sich in dem Wohnbereich durch die Kombination von öffentlichen und privaten Flächen mit der Ausrichtung zum zentralen Anger.

Auf der Fläche östlich der Lothringenstraße ist eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die Fläche stellt ein für die Tier- und Pflanzenwelt wichtiges Refugium dar, liegt im Landschaftsschutzgebiet und soll der Landschaft gerecht werdend gestaltet werden, bzw. erhalten bleiben. Die Stadt Essen beabsichtigt, auch diese Fläche in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit aufzunehmen.

In Abstimmung mit dem Dez. 51 vom 15.05.1985 ist deshalb der Pkt. 3 aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen, d.h. in blauer Farbe gestrichen.

Die umliegenden Waldflächen sind, wie der Baumbestand westlich der Memelstraße, Wald im Sinne des Forstgesetzes. Diese Grundstücke werden als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Die Unterschreitung von 35 Metern gem. Rd.Erl. des Innenministers vom 18.07.1975 ist unbedenklich, da die Nutzungen durch eine öffentliche Verkehrsfläche voneinander getrennt sind.

Die Spielplatzversorgung ist abhängig von der Standortwahl und der Größe des Spielplatzes. Die Standortfestlegung entspricht dem Spielplatzentwicklungsplan. Der Rat der Stadt hat am 23. Mai 1984 den Spielplatzentwicklungsplan als gemeindliche Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 (5) BBauG beschlossen und damit auch über den Standort Lothringenstraße entschieden.

Der Spielplatzbedarf wird u.a. durch die zusätzliche Wohnbebauung hervorgerufen. Daraus resultiert die Verpflichtung zum Bau des Spielplatzes.

Der gesamte Bereich nördlich und südlich der Ostpreußenstraße ist mit Kinderspielplätzen unterversorgt. In dem modifizierten Spielplatzentwicklungsplan ist auf der Fläche östlich der Lothringenstraße ein Ballspielplatz in der Größenordnung von 2.500 m² vorgesehen. Aufgrund der Entwicklungsplanung und der Standortgunst in Wohngebietsnähe ist die Festsetzung des Spielplatzes im Landschaftsschutzgebiet vertretbar.

Die Erforderlichkeit für die Ausweisung "Grünanlage / öffentliche Grünfläche - Ballspielplatz" ergibt sich aus der ungünstigen Spielplatzsituation dieses Bereiches.

Hier ist im südlich angrenzenden Bebauungsplan "Memelstraße / Lothringenstraße" ein Spielbereich B mit einer Größe von etwa 800 qm festgesetzt.

Dieses Spielplatzangebot wird durch den Spielbereich C ergänzt, der innerhalb des Fußgängerbereiches im Bebauungsplan "Ostpreußenstraße / Am Krusen" eingerichtet werden soll.

Es fehlt somit eine Ballspielfläche. Ihre Mindestgröße wurde mit 2.500 m² ermittelt.

Eine solche Ballspielfläche innerhalb der geplanten Wohngebiete einzurichten, erschien wegen der von ihr ausgehenden Lärmbelästigungen nicht sachgerecht. Ihre Anordnung in den Randbereichen mußte ausgeschlossen werden, weil diese Flächen entweder bereits bebaut sind, oder aber wegen des Hauptverkehrsstraßencharakters der Ostpreußenstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschieden.

Damit stand nur noch das Grundstück östlich der Lothringenstraße zur Verfügung.

Um hier den Ansprüchen der Landschaft gerecht zu werden, wird lediglich ein Ballspielplatz eingerichtet und auf die Aufstellung von Spielgeräten gänzlich verzichtet.

Die Fläche bleibt weiterhin Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 24 "Schellenberger Wald" und der Verbandsgrünfläche Nr. 57.

(c-6) Bergbauliche Situation

Im Bebauungsplan wurde an 3 Flözen oberflächennaher Abbau betrieben. Vor Beginn und Durchführung von baulichen Maßnahmen ist eine Grubenbildeinsichtnahme vorzunehmen.

IV. Verkehrliche Auswirkungen

Das durch die Neubebauung entstehende höhere Verkehrsaufkommen wird von den äußeren Erschließungsstraßen problemlos verkraftet. Dazu tragen die allseitige Anbindung des Baugebietes an die umgebenden Straßen, wie auch deren verkehrsgerechter Ausbau durch Verbreiterung und Anordnung von Längsparkstreifen bei.

V. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Wesentliche ca.-Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet

ca. 7,8 ha

Nettobauland	ca. 3,8 ha
öffentliche Verkehrsflächen (Mischflächen)	ca. 0,6 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,7 ha
öffentliche Grünanlage	ca. 0,6 ha
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 2,1 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) mit offener Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

0,1; 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,2; 0,5; 0,8

Zahl der Vollgeschosse (Z)

I, II

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden für den Grunderwerb von Teilen der Verkehrsflächen erforderlich.

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

VII. Kosten

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

Bodenordnung (Grunderwerb)	ca. 3.720.000,-- DM
Straßenbau	ca. 1.000.000,-- DM
Mischflächen	ca. 1.300.000,-- DM
Kanalbau	ca. 650.000,-- DM
öffentliche Grünanlage	ca. <u>274.000,-- DM</u>
Ausgaben Summe	<u>6.944.000,-- DM</u>

Erschließungsbeiträge	3.110.000,-- DM
Kanalanschlußgebühren	<u>100.000,-- DM</u>
Einnahme Summe	<u>3.210.000,-- DM</u>
Kosten insgesamt	3.734.000,-- DM =====

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Eventuell bestehende Zuschußmöglichkeiten werden in Anspruch genommen. Über die Art der Finanzierung wird erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.


22 .08.1986

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Frau Dr. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Die Genehmigung des Bauantrages mit dem Inhalt der
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (etwa üblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 19.06.1987) bekanntgemacht
worden Essen, den 19.06.1987

Der Oberstadtdirektor
i. A.



S. G. ...

Gehört zur Verfügung vom 26. Jan. 1987

AZ. 35.2-12.03 (E 2707)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf