

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 5/81
"Weidenstraße/Pausstraße"
Stadtbezirk IV
Stadtteil Gerschede

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der Planung
 1. Städtebauliche Situation
 2. Ziele und Zwecke der Planung
 3. Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung
- III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Bauflächen
 2. Grünflächen
 3. Verkehrsflächen
 4. Weitere Festsetzungen und sonstige Signaturen, Hinweise
- IV. Zahlenwerte (Art und Umfang von Nutzungen)
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) - Entwurfsbegründung -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/81 ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

Das ca. 2 ha große Gebiet wird etwa begrenzt durch

- die Köln-Mindener-Eisenbahnlinie im Norden,
- die Pausmühlenstraße und den Pausmühlenkamp im Osten,
- die Donnerstraße im Süden und
- die Gartenstraße im Westen.

II. Erforderlichkeit der Planung

1.) Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen den Eisenbahntrassen der Köln-Mindener-Bahn und der S-Bahn-Strecke von Borbeck nach Oberhausen/Bottrop im nördlichen Teil des Einzugsbereiches vom Mittelzentrum Borbeck.

Das in langjähriger Entwicklung entstandene Wohngebiet ist weitgehend auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 19/66 "Donnerstraße" ausgebaut worden. Dieser Plan bedarf jedoch aufgrund der geänderten Schulentwicklungsplanung und sonstiger neuerer Erkenntnisse der teilweisen Überarbeitung. Das ehemals für eine Schule vorgesehene Gelände an der Pausstraße liegt brach.

Infrastrukturell ist das Gebiet ausreichend versorgt. Auch verkehrsmäßig ist das Gebiet sowohl vom Individualverkehr wie auch von öffentlichem Personennahverkehr (Straßenbahn in der Donnerstraße) gut erschlossen.

Zur Abrundung der städtebaulichen Ordnung und um eine geordnete bauliche Entwicklung vorzubereiten, ist die verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

2.) Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt hat im Rahmenplan Dellwig/Gerschede mit Beschlußfassung vom 29.04.81 die folgenden Ziele für diesen Planbereich unter Berücksichtigung der Bürgeranhörung festgelegt:

- Ergänzung des Wohngebietes an der Pausstraße
- Neuordnung des ehemaligen Schulgrundstückes sowie der Grün- und Spielflächen.

Die Ziele werden durch entsprechende Festsetzungen im Plan konkretisiert.

3.) Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Die Stadtentwicklungsplanung - hier der Schulentwicklungsplan und der überarbeitete Spielplatzentwicklungsplan - wurden bei der Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan einschließlich der Änderung Nr. 122 A entwickelt.

III. Planungsinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1.) Bauflächen

Die nach dem fortgeschriebenen Schulentwicklungsplan 1975/85 für eine Schule entfallende Fläche soll der Nutzung zugeführt werden. Die Erörterung der Alternativen führte zu dem Ergebnis, einen Teilbereich für Wohnzwecke (WR) zu nutzen ist, während ein anderer Teil als zentrales Spielplatzareal ausgebaut werden soll.

Die Baufläche wird für eine max. II-geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Bauform gliedert sich in den umliegenden Bestand ein und stellt eine sinnvolle Ergänzung dar. Südlich der Pausstraße wird ebenfalls das Baugebiet geringfügig arrondiert. Die ehemals zwischen den Häusern Pausmühlenkamp Hs. Nrn. 3 und 5 vorgesehene Wegeverbindung kann entfallen. Die Fläche wird wieder den Baugrundstücken zugeschlagen.

2.) Grünflächen

In der Mitte des Wohngebietes soll ein Spielplatz der Kategorie A (Rd. Erl. des Innenministers vom 31.07.74/27.08.76) mit zentraler Versorgungsfunktion ausgebaut werden. Er dient allen Altersstufen und hat eine Größe von 1900 qm. Von der Größe und der Lage im Spielflächensystem wird der Spielflächenbedarf (ca. 3 qm/EW) in diesem Stadtteilbereich damit erfüllt. Entsprechend kann auf die ungünstiger gelegenen ehemals geplanten Spielplätze an der Donnerstraße und an der Köln-Mindener-Bahn verzichtet werden. Diese Bereiche werden einmal entsprechend dem Bestand als private Gartenflächen (Pausstraße 6 - 12) und zum anderen als Trennstreifen zwischen Donnerstraße und dem Wohnbaugebiet südlich Pausstraße als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Der vorhandene erhaltenswerte ~~Baubestand~~^{*Baumbestand} im Spielplatz wird als solcher gem. § 9 (1) Ziff. 25 (b) gesichert.

*Baumbestand

3.) Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenflächen werden bis auf geringfügige Erweiterungen zum Ausbau von Stellplätzen in den Plan übernommen. Die Straßen sind bezüglich der zu erwartenden Belastung ausreichend dimensioniert.

4.) Weitere Festsetzungen, Signaturen, Hinweise

Aufgrund der vorh. Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf der Donnerstraße sowie den nördlich und südlich des Planbereiches verlaufenden Eisenbahnlinien ist für die Baugebiete passiver Schallschutz erforderlich und gem. § 9 (1) Ziff. 24 BBauG festgesetzt. Diese Regelung besagt, daß bei Neubau oder Modernisierung in die Wohnungen Schallschutzfenster einzubauen sind, die gewährleisten, daß im Inneren der Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird. Diese Bedingung wird durch heute übliche Wärmeschutz-Doppelverglasung in aller Regel erfüllt.

IV. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzungen)

a) Gesamtverfahrensgebiet	2,7 ha
b) Wohnbauflächen	
- Reine Wohngebiete WR max. I-geschossig GRZ 0,4/GFZ 0,5	800 qm
- Reine Wohngebiete WR max. II-geschossig GRZ 0,4/GFZ 0,8	12 160 qm
c) Grünflächen	
- Öffentliche Grünanlage Donnerstraße	1665 qm
- Öffentlicher Spielplatz Pausstraße Spielbereich A	1900 qm
- Private Grünfläche-Gärten	3000 qm
d) Verkehrsflächen	
Öffentliche Straßen/Wege	1150 qm

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschoßflächenzahl

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen sind, soweit erkennbar, nicht erforderlich, da sich die für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen bereits im Besitz der Stadt Essen befinden.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten für

- Bodenordnung	keine Kosten - ehem. Schul-
Grunderwerb	grundstück bereits im Besitz der Stadt
- Tiefbaumaßnahmen	
Straßenausbau	60.000 DM
Kanalbau	keine Kosten
- Grünflächen	
Spielplatz	171.000 DM
Öffentl. Grünanlage	50.000 DM

Die Finanzierung erfolgt mit Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Soweit möglich, werden Zuschüsse ausgeschöpft. Ein weiterer Teil wird aus Erschließungskosten sowie aus Kanalanschlußgebühren nach den jeweils gültigen Satzungen der Stadt Essen finanziert.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Städtebauliche Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 19/66 "Donnerstraße" (rechtsverbindlich seit 29.08.71) dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 5/81 betroffen sind.

Essen, 25.05.1981

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulze, Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Rohde, Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz
in der Zeit
vom 9. November 1981
bis 9. Dezember 1981
öffentlich ausgelegen.

Essen, den 10. 12. 1981

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Mester
Gehört zur Verfügung vom 18.7.82
AZ. 35.2- 12.03 (Offen 7109)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Städtebauliche Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 19/66 "Donnerstraße" (rechtsverbindlich seit 29.08.71) dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 5/81 betroffen sind.

Essen, 25.05.1981

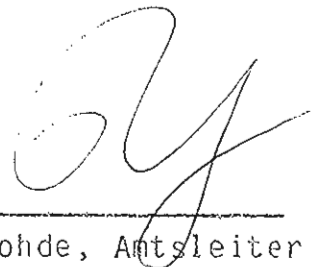
Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulze, Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Rohde, Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz
in der Zeit
vom 9. November 1981
bis 9. Dezember 1981
öffentlich ausgelegen.

Essen, den 10. 12. 1981

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester

Gehört zur Verfügung vom 18.7.82
AZ. 35.2- 12.03 (11/81- 7.09)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf