

Begründung *

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 11/81
"Frankenstraße/Am Wiesental/Kirchmannstraße"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Nutzungen
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

* Siehe § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist durch entsprechende Signatur im Plan gekennzeichnet. Der Bebauungsplan erfaßt den Bereich zwischen der Frankenstraße, der Straße Am Wiesental, der Kirchmannstraße und der Graf-Spee-Straße, einschließlich der jeweiligen Straßenflächen sowie des Grundstücks der Graf-Spee-Schule östlich der Graf-Spee-Straße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der südöstliche Teil des Planbereiches ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11/68 für eine drei- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Diese Nutzung wird im wesentlichen beibehalten, lediglich das unbebaute Grundstück Frankenstraße Nr. 328 soll zukünftig als Pkw-Stellplatz für die Graf-Spee-Schule dienen.

Die Erweiterung des bisherigen Planbereiches soll dem Bedarf an Grundstücken für eine Familienheimbebauung entsprechen und die Errichtung einer Schulturnhalle an der Graf-Spee-Schule ermöglichen. Dabei werden die heute bestehenden Festsetzungen nur insoweit modifiziert, als es die Wechselbeziehung zwischen der WA-Bebauung entlang der Frankenstraße und der WR-Bebauung auf den rückwärtigen Flächen erfordert. Außerdem wird für den überwiegenden Teil der WA-Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um so die rückwärtige Bebauung vor den Emissionen der Frankenstraße abzusichern.

Für die Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung wurden zwei alternative Entwürfe entwickelt. Sie unterschieden sich in der Lösung der Garagen- und Stellplatzanordnung im WA-Gebiet. Entsprechend den in der Bezirksvertretung IX am 29.04.80 geäußerten Meinungen sowie der artikulierten Bürgermeinung in der Anhörung am 02.09.80 wird die Variante weitergeführt, bei der die Garagen und Stellplätze zur Frankenstraße (L 441) orientiert sind und sich die entstehenden Immissionen mit dem Verkehrslärm überlagern.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, daß bei Errichtung der straßenseitig terrassiert geplanten Gebäude im WA-Gebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG). Diese Festsetzung ist erforderlich, weil die für WA-Gebiete zulässigen Planungsrichtwerte gem. Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 von 55 dB (A) bei Tag und 40 dB (A) bei Nacht um mehr als 10 dB (A) überschritten werden. Eine derartige Festsetzung ist für die Familienheimbebauung entbehrlich, weil die Gebäude entlang der Frankenstraße Immissionsschutz bieten.

Das WR-Gebiet wird über einen befahrbaren Wohnweg Typ 1 nach den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung (RAS-E)" erschlossen. Die Linienführung der Fahrgasse erfolgt nicht nach fahrdynamischen Gesetzmäßigkeiten, sondern zur Erzielung eines vorsichtigen Verkehrsverhaltens in mehrfach gekurvter Form. Alle innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Parkplätze wurden rechtwinklig angeordnet und durch Grünabpflanzungen gegliedert.

Der Fahrbahnbelag soll später die durch Mischung der Verkehrsarten angestrebte Kommunikationsfunktion einer derartigen Verkehrsanlage unterstützen.

Um auf der Ostseite der Straße Am Wiesental einen Bürgersteig anlegen zu können, muß die Verkehrsfläche aufgeweitet werden. Die auf dem derzeit wesentlich höher liegenden Gelände bestehenden und unbedingt erhaltenswerten Bäume sollen in einem Hochbeet verbleiben. Der durch dieses Hochbeet von der Fahrbahn abgelöste Fußweg wird teilweise dem Gelände folgen und nur an den Zwangspunkten das Straßenniveau erreichen.

Alle auf Privatgelände sinnvollerweise zu erhaltenden Bäume wurden in der Örtlichkeit eingemessen und im Plan gekennzeichnet. Sie sollen durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG in ihrem Bestand gesichert werden.



Die vorhandene gute Bausubstanz im nordöstlichen Planbereich (Graf-Spee-Straße/Kirchmannstraße) wird bestätigt.

Die für das langfristig zweizügige Grundschulsystem der Graf-Spee-Schule dringend erforderliche Turnhalle soll im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Diese Anordnung schont die vorhandene und erhaltenswerte Bausubstanz und ergibt etwa gleich große Abstände zur umgebenden Wohnbebauung. Sie entspricht außerdem einem von der Schulpflegschaft erarbeiteten Gestaltungsplan für einen "humanen Schulhof", der die verschiedensten Aktivitäten ermöglichen wird. Die Turnhalle selbst soll ebenerdig angelegt und etwa 7,00 m hoch werden. Für die angrenzenden, höher liegenden und sehr tief geschnittenen Grundstücke reduziert sich die sichtbare Höhe auf 5,00 m bis 5,50 m.

Um die Anordnung eines begleitenden Radweges entlang der Frankenstraße zu ermöglichen, ist die Straßenbegrenzungslinie dort geringfügig zurückgenommen worden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Planbereich Wohnbaufläche bzw. Grün- und Freifläche dar. Da die Grün- und Freifläche jedoch nur das Schulgrundstück umfaßt und dieses im Teilplan zum FNP "Evangelische Volksschulen und Kirchen" zugleich als Schulstandort gekennzeichnet ist, wird eine FNP-Änderung nicht erforderlich.

III. Zahlenwerte und Nutzungen

1.	Flächengrößen		
1.1	Verfahrensgebiet		4,055 ha
1.2	Wohnbaufläche		2,043 ha
1.3	Erschließungs- und Verkehrsflächen		1,455 ha
1.4	Fläche f.d. Gemeinbedarf		0,557 ha
2.	Vorhandener Gebäudebestand		15
2.1	Geplante Gebäudeabbrüche		10
3.	Planung von Neubauten		
3.1	Anzahl der Geschößwohnungen	ca.	48
3.2	Anzahl der Wohnungen in Familienheimen einschl. der Einlieger	ca.	44
4.	Stellplätze und Garagen	ca.	105
5.	Einwohner (gesch. 2,8 EW/WE)	ca.	275
6.	Nutzungen		
	Erschließungs- und Verkehrsflächen		
WAg	0,4	1,0	III Gebäudetiefe max. 14,00 m
WAo	0,4	1,0	III Gebäudetiefe max. 14,00 m
WR 	0,4	0,8	II
WR 	0,4	0,5	I
	Fläche für den Gemeinbedarf		
	0,4	0,8	II

(Gemeinschaftsgrundschule mit Sportanlagen)

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind für den Grunderwerb der Erschließungs- und Verkehrsflächen erforderlich.

V. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschlägig ermittelte Kosten für Bodenordnung, Tiefbaumaßnahmen sowie baumchirurgische Maßnahmen.

4.1 Bodenordnung

- a) Grunderwerbskosten ca. 460.000 DM
- b) Gebäudeentschädigung einschl.
Aufwuchs-, Abbruch-, Umzugs-
und Verlagerungskosten ca. 650.000 DM

4.2 Tiefbaumaßnahmen

- a) Straßenbau ca. 1.845.000 DM
- b) Entwässerung ca. 150.000 DM
(befahrbarer Wohnweg)

4.3 Baumchirurgische Maßnahmen ca. 10.000 DM

ca. 3.115.000 DM

Ergänzung siehe Blatt 7 und 8

Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11/81 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/68 für die "Frankenstraße, Teilstück: Mü-Bredeneyer Straße bis Berenbinger Markt" und II. Änderung zu Nr. 282 als aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/81 erfaßt werden.

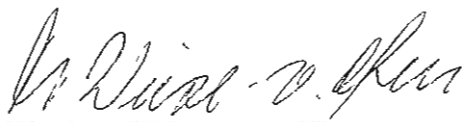
Essen, den 21.05.81

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt

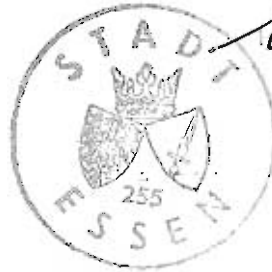

Schulze
Beigeordneter




Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen
Stellvertretender Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit vom 14.12.81 bis 21.01.82 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 25.01.1982
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Muster
Mester

Die Entwurfsbegründung vom 21.05.81 wird wie folgt ergänzt und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG dar.

Ergänzung siehe Blatt 7 und 8

Für den geplanten Wohnweg einschl. Park- und Grünflächen zwischen der Straße Am Wiesental und Kirchmannstraße können 90 % der der Stadt entstehenden Kosten für Grunderwerb und Herstellung als Erschließungsbeiträge vereinnahmt werden. Nach den für 1980 zu erwartenden Einheitssätzen würde das Beitragsaufkommen rd. 160.000,-- DM betragen; Kosten für Erwerb, Freilegung, Böschungen und Stützmauern sind in dieser Kalkulation nicht enthalten.

Für die an der Verfahrensgrenze liegenden Straßen können an Erschließungsbeiträgen nur noch Restforderungen erhoben werden.

Die Erweiterung der Straße Am Wiesental und Kirchmannstraße zur Schaffung der geplanten Parkstreifen ist voraussichtlich zu 60 % der Kosten beitragsfähig gem. § 8 KAG.

Die geplante Verbreiterung der Frankenstraße kann nicht durch ein Beitragsverfahren nach § 8 KAG erfaßt werden, weil insgesamt die erstmalige Herstellung noch nicht abgeschlossen ist (evtl. ausgenommen Beleuchtung, Beitragssatz 10 %).

Für die Neubaugrundstücke im eingeschossigen WR-Gebiet können an Kanalanschlußbeiträgen rd. 30.000,-- DM erhoben werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Evtl. bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.ä.) wird durch die Kämmeri ^{die} erst dann entschieden, wenn nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

Essen, den 12.02.82

Stadtplanungsamt

Im Auftrage



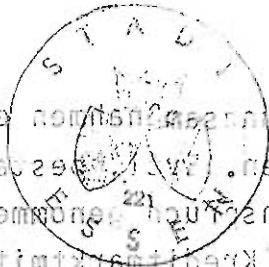
M. Wiss. v. Gern

Die gestellte Verbleibung der Frankensgrube kann nicht
Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzung vom
12. Februar 1982 vom Rat der Stadt am 28. April 1982
abschließend beschlossen.

Für die Neuanordnung im eingetragenen WR-Gebiet
Essen, den 6. Mai 1982

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



[Handwritten signature]

Gehört zur Vfg. v. 2.6.82
Az. 352-12.03 (Hf/en 34AS)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Essen, den 12.02.82

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 09. Juli 1982 bekanntgemacht
worden Essen, den 12. Juli 1982

Der Oberstadtdirektor

LA



[Handwritten signature]