

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
Abt. Bauleitplanung
61-4-1

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 14/81
"Hopfenstraße/Am Brauhaus"
Stadtbezirk IV
Stadtteil Essen-Schönebeck

Gliederung:

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsvorgaben und Erforderlichkeit der Planung
 1. Städtebauliche Situation
 2. Planungsvorgaben
 3. Nutzungsansprüche
- III. Ziele und Zwecke der Planung
- IV. Planinhalt
 1. Bauflächen
 2. Grünflächen
 3. Verkehrsflächen
 4. Immissionsschutz
 5. Leitungen, Belastungsflächen, sonstige Festsetzungen
- V. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzungen)
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* siehe § 9 Abs. 8 BBauG (Entscheidungsbegründung)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/81 "Hopfenstraße / Am Brauhaus" wird im wesentlichen begrenzt

- **im Norden**

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Brauhaus" sowie deren geradlinige Fortführung nach Westen bis an den Bahndamm der Bahnlinie Essen Hbf. - Bottrop

- **im Osten und Südosten**

durch die östliche bzw. südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Hopfenstraße

- **im Süden**

durch die nördliche Böschung des Bahndammes der Bahnlinie Mülheim/Ruhr - Essen-Nord

- **im Westen**

durch die östliche Böschung des Bahndammes der Bahnlinie Essen-Hbf. - Bottrop

und erfaßt darüber hinaus

- eine Fläche zwischen den Besitzungen Hopfenstr. 19 und Hopfenstr. 27, bestehend aus den Flurstücken 482, 483 und 484 (Gemarkung Schönebeck, Flur 4)
- eine Fläche zwischen den Besitzungen Hopfenstr. 31 und Hopfenstr. 47, bestehend aus dem Flurstück 129 und Teilen des Flurstückes 131 (Gemarkung Schönebeck, Flur 4)
- die Unterführung der Straße "Dreigarbenfeld" unter der Bahnlinie Essen-Hbf. - Bottrop sowie ein Teilstück dieser Straße
- eine Fläche zwischen den Besitzungen Dreigarbenfeld 14, Kreftenscheer 37 und 29, der Bahnlinie Essen-Hbf. - Bottrop und der Straße Dreigarbenfeld, nämlich das Flurstück 351 (Gemarkung Schönebeck, Flur 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/81 "Hopfenstraße/ Am Brauhaus" ist im Plan durch Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Planungsvorgaben und Erforderlichkeit der Planung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Schönebeck und gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Borbeck mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen.

Der Planbereich wird durch die im Westen und Süden liegenden Bahndämme kesselförmig abgegrenzt und bildet heute eine weitgehend gärtnerisch genutzte Niederungslage, die von den vorhandenen Bauzeilen entlang der nördlich, östlich und südlich liegenden Straßenzüge eingeschlossen wird. Große Grundstücksflächen liegen noch brach oder sind zum Teil mindergenutzt und bedürfen somit einer städtebaulichen Neuordnung.

2. Planungsvorgaben

Die Planungen im Bereich des Bebauungsplanes "Hopfenstraße/ Am Brauhaus" wurden mit der Stadtentwicklungsplanung abgestimmt. Folgende Gesichtspunkte waren insbesondere von Bedeutung:

- Entwicklung und Neuordnung von eigenständigen Wohnquartieren in angemessener Dichte und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nähe des S-Bahnhaltepunktes "Borbeck-Süd" nach den Vorgaben des "Räumlich-Funktionalen Ordnungskonzeptes" (RFO);
- Berücksichtigung des Entwurfes zum Spielplatzentwicklungsplan für die Standorte der Spielbereiche A und B;
- Behebung des Defizites an Dauerkleingärten im Raume Borbeck nach Vorgabe des Entwurfes zum Kleingartenentwicklungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 14/81 ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie aus dem Gebietsentwicklungsplan hervorgehen, angepaßt.

3. Nutzungsansprüche

Aus den aufgeführten Vorgaben ergeben sich folgende Nutzungsansprüche für das Plangebiet:

- Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes unter Einbeziehung von Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe eines S-Bahnhaltepunktes;
- Neuordnung von Dauerkleingärten unter Einbettung in ein siedlungsbezogenes Grünflächensystem;
- Festschreibung des Erschließungssystems und Sicherung der Anbindung des Plangebietes an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Essen.

Um die aufgeführten Planungsziele durchsetzen zu können, ist die verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 (2) BBauG aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen entwickelt.

III. Ziele und Zwecke der Planung

Ausgehend von der städtebaulichen Situation und den Planungsvorgaben liegen dem Bebauungsplan "Hopfenstraße/Am Brauhaus" folgende Planungsziele zugrunde:

- Schaffung eines Neubaugebietes mit niedriggeschossiger Wohnbebauung in der Nähe des S-Bahnhaltepunktes "Borbeck-Süd" und Arrondierung der vorhandenen Bebauung mit gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfeldes
- Entwicklung eines Ost-West-Grünzuges vom Dreigarbenfeld zum Mühlenbachtal mit einem weitgehend vom Straßenverkehr unabhängigen Fußwegesystem
- Neuordnung der Kleingartenflächen und deren Integration in die Grünbereiche
- Entwicklung eines Verkehrssystems für den Individualverkehr mit Anbindung des Plangebietes sowohl in Richtung Norden als auch nach Süden.

IV. Planinhalt

1. Bauflächen

Nördlich der Hopfenstraße / östlich der Nöggerathstraße werden im Bebauungsplan zwei Wohnbereiche in niedriggeschossiger Bauweise festgesetzt, die von einer mittig verlaufenden neuen Erschließungsstraße voneinander getrennt sind. Die Anordnung der Neubebauung wird durch den Bebauungsplan im Detail nicht vorgegeben, jedoch bietet sich eine Reihenhausbebauung hier besonders an. Die Hauszeilen könnten Hofräume umschließen, in denen wiederum private Gartenbereiche liegen könnten. Diese ansich wirtschaftliche Bauweise läßt individuelle Eigentumsbildung auf relativ kleinen Baugrundstücken zu und schließt eine Realisierung durch Bau- oder Trägergesellschaften nicht aus.

Insgesamt sollte bei der zweigeschossigen Bauweise ein kleinteiliger "menschlicher" Maßstab gelten. Eine Komplettierung der Haustypen mit Einlieger- oder Altenwohnungen in abgewogener Mischung ist auch denkbar.

Im Zusammenhang mit der Baulückenschließung südlich der Straße "Am Brauhaus" und der 3-geschossigen Neubaumöglichkeit auf der östlichen Seite der Hopfenstraße werden im Plangebiet ca. 150 neue Wohnungseinheiten (WE) geschaffen.

Der Stellplatznachweis für die Neubauvorhaben ist nach den Richtlinien der Bauordnung NW (BauO NW) zu führen, wobei die Gemeinschaftsanlagen vorrangig genutzt und weitere Pkw-Stellmöglichkeiten auf den jeweiligen Baugrundstücken tlw. auch in den Gebäuden vorgesehen werden sollen.

2. Grünflächen

Entlang der Bundesbahnstrecke von Essen Hbf nach Bottrop werden auf der östlichen Seite und südlich der Straße "Am Brauhaus" Dauerkleingärten ausgewiesen, die von öffentlichen Grünanlagen begleitet werden. In den öffentlichen Grünflächen sollen Wege geführt werden, die die Verbindungen von

Osten nach Westen und von Norden nach Süden außerhalb der öffentlichen Straßenräume sicherstellen.

Aufgrund des Bedarfs an Spielplätzen in diesem Stadtteilbereich werden innerhalb des Plangebietes sowohl ein Spielbereich A mit einem größeren Einzugsbereich als auch ein Spielbereich B für den Nahbereich festgesetzt.

Ein kontinuierliches Fuß- und Radwegenetz verbindet die nachbarschaftlichen Wohnbereiche innerhalb des Plangebietes mit den Versorgungs- und Nahverkehrseinrichtungen und führt darüber hinaus in die weitreichenden Grünzüge und in die benachbarten Wohngebiete.

3. Verkehrsflächen

Im Hinblick auf den Verknüpfungspunkt der öffentlichen Verkehrsmittel an der Altendorfer Straße (S-Bahn/Straßenbahn/Buslinie) sind entsprechend einer Rahmenplanung des KVR ca. 70 Park-and-Ride-Plätze verteilt auf zwei Standorte an den jeweiligen Bahnaufgängen an der Altendorfer Straße und an der Straße "Dreigarbenfeld" als Ergänzung des Verkehrsverbundes vorgesehen, von denen letzterer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hopfenstraße/Am Brauhaus" liegt und entsprechend festgesetzt ist.

Die Wohnbebauung des Planungsgebietes wird zum Teil durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen - ausgebaut als Mischflächen - erschlossen. Die Anbindung an die Hauptverkehrsader der Altendorfer Straße erfolgt einmal über die bereits vorhandene Einmündung der Hopfenstraße. Die Nöggerathstraße zwischen der Unterführung am Dreigarbenfeld und der Straße "Am Brauhaus" wird aufgehoben und in die öffentliche Grünfläche so einbezogen, daß die Wiederherstellung des ehemaligen Tales möglich ist.

Die zweite Anbindung des Wohnbereiches an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Nöggerathstraße. Die Bahnunter-

führung der Straße Dreigarbenfeld, aus der sich ein Zugang zur S-Bahn-Station entwickelt, soll durch Aufpflasterungen beruhigt werden. Hier ist eine Lösung zu wählen, die die interne Verbindung zwischen den östlich und westlich der Bahnlinie gelegenen Wohnbereichen zuläßt.

Insgesamt hindert die Art der Führung und des Ausbaus der Erschließungsstraßen den Durchgangsverkehr, so daß zugunsten eines verbesserten Wohnumfeldes der ortsfremde "Schleichverkehr" aus den Wohngebieten östlich und westlich der S-Bahnlinie weitgehend verdrängt wird. Dabei werden die Wohnstraßen vorrangig unter dem Gesichtspunkt ausgebaut, den ruhenden Verkehr unterzubringen.

4. Immissionsschutz

Die Immissionen der beiden das Planungsgebiet tangierenden Bahnlinien mit jeweils ca. 120 Zügen täglich können durch Schutzpflanzungen und durch die Ausrichtung und Grundrißgestaltung der geplanten Bebauung weitgehend abgeschirmt werden. Dabei werden für die vom Verkehrslärm der Bahn unmittelbar betroffenen Gebäude zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung erforderlich.

5. Leitungen, Belastungsflächen, sonst. Festsetzungen

Im Plan verlaufen Leitungen

- der Deutschen Bundesbahn (Hochspannung parallel zur S-Bahn-Strecke)
- der Stadtwerke Essen (Wasserleitung NW 500 an der Nöggerathstraße)
- der Stadt Essen (Abwasserkanal NW 600 von Nöggerathstraße bis Hopfenstraße entlang der Kleingärten),

die für die Begünstigten ergänzend zur grundbuchlichen Sicherung (Grunddienstbarkeit) durch entsprechende Belastungsflächen gesichert werden.

V. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzungen)

Die Daten werden in Form einer Flächen- und Nutzungsbilanz wie folgt angegeben:

a) Gesamtverfahrensbereich	6,86	ha
b) Verkehrsflächen	3,62	ha
- öffentl. Straßen, Wege, Plätze, davon 0,48 ha als verkehrsberu- higte Bereiche (Mischflächen) einschl. Park-and-Ride-Anlagen	1,20	ha
c) Wohnbauflächen	2,42	ha
- Reine Wohngebiete (WR)		
GRZ = 0,4; GFZ = 1,0; Z = III	0,66	ha
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; Z = II	17,6	ha
d) Grünflächen	3,24	ha
- öffentl. Grünanlagen, Spielplätze	1,44	ha
- Dauerkleingartenanlagen (ca. 50 Gärten)	1,80	ha

Erläuterungen:

WE = Wohnungseinheit

EW = Einwohner

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschoßflächenzahl

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

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Es ist beabsichtigt, die bodenordnenden Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und ggfls. teilweise in Umlegungsverfahren durchzuführen.

In Bereichen, die nicht durch Umlegungsverfahren geordnet werden, wird erforderlichenfalls die Enteignung gem. Bundesbaugesetz zur Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlich zu nutzenden Flächen angewendet.

Von der Ausweisung der WR-Flächen im südlichen Bereich werden 24 Kleingärten betroffen, für welche im Planbereich keine Ersatzmöglichkeit besteht. Es muß daher eine andere Ersatzmöglichkeit geschaffen werden.

VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

Ausgaben:

1. Bodenordnung

Bei Beschränkung der Bodenordnung auf Kosten für Verkehrsflächen und sonstige öffentliche Flächen entstehen Kosten von 0,6 Mio DM.

2. Tiefbaumaßnahmen

- | | |
|--|-------------|
| a) Straßenbau einschl. Beleuchtung
und Straßenbegleitgrün | 0,75 Mio DM |
| b) Kanalbau, innere Erschließung | 0,37 Mio DM |

3. Grünanlagen

- | | |
|---|-------------|
| a) öffentliche Grünanlagen/Spielplätze | 0,45 Mio DM |
| b) Dauerkleingärten (bei Umgestaltung durch
die Stadt) | 0,10 Mio DM |

Einnahmen:

- a) An Erschließungsbeiträgen können unter Einrechnung der Grunderwerbskosten, des Wertes städtischer Flächen, der

Gebäude, Freistellung und Abbruch, jedoch ohne Ansatz für Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen nach den z.Z. gültigen Einheitssätzen ermittelt ca. 1,15 Mio DM erwartet werden.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die sonstigen Straßen bzw. Straßenteile einschließlich der öffentlichen Grünflächen im südlichen Bebauungsplanbereich und des Kinderspielplatzes vom Typ B beträgt auf der Grundlage der zur Zeit gültigen Einheitssätze rd. 1,33 Mio DM; 90 % hiervon, das sind rd. 1,2 Mio DM werden voraussichtlich an Erschließungsbeiträgen eingenommen.

- b) Die für die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bei den Straßen "Hopfenstraße" und "Dreigarbenfeld" entstehenden Kosten werden anteilig gedeckt durch Beiträge gemäß § 8 KAG. Die Beiträge können erst in einer noch zu erlassenden Einzelsatzung bestimmt werden.
- c) Die PR-Parkflächen und der an der Straße "Dreigarbenfeld" geplante Kinderspielplatz vom Typ A sind nicht umlagefähig.

Alle genannten Erschließungsbeiträge erhöhen sich um die Anteile der Kosten für Grunderwerb, Freilegung und ggfls. der Kostenanteile von Böschungen, Stützmauern und Immissionsschutzanlagen.

- d) An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkommen von ca. 0,1 Mio DM gerechnet werden.

In der Übersicht ergibt sich damit folgende Kostenzusammenstellung:

Bodenordnung	ca. 0,6 Mio DM
Tiefbaumaßnahmen	ca. 1,1 Mio DM
Grünanlagen	<u>ca. 0,5 Mio DM</u>
	ca. <u><u><u>2,2 Mio DM</u></u></u>

Erschließungsbeiträge	ca. 1,2 Mio DM
KAG-Beiträge	ca. 0,3 Mio DM
Kanalanschlußbeiträge	<u>ca. 0,1 Mio DM</u>
	ca. <u>1,6 Mio DM</u>
Gesamtkosten	0,6 Mio DM =====

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

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Die Festsetzungen

- des Fluchtlinienplanes Nr. IV-9-11
der Straße "Gartenkamp" (jetzt Nöggerathstraße), der "Hopfenstraße" und der Straße "Am Brauhaus",
förmlich festgesetzt am 30. Januar 1909
- des Fluchtlinienplanes Nr. I-2-42
der "Nöggerathstraße" sowie eines Teiles der "Herbrüggenstraße" und der Straße "Gartenkamp",
förmlich festgesetzt am 24. Oktober 1936
- des Fluchtlinienplanes Nr. IV-9-25
über das Gelände zwischen "Altendorfer Straße" und der Straße "Gartenkamp" westlich der Rheinischen Eisenbahn von Osterfeld nach Heißen,
förmlich festgesetzt am 22. Januar 1929

- sowie des Bebauungsplanes Nr. 16/71

"Herbrüggenstraße/Schluchtstraße/Frintroper Straße/
Dreigarbenfeld"


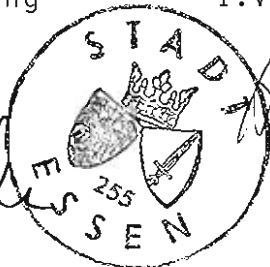

rechtsverbindlich seit 12. Januar 1974

werden aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 14/81 "Hopfenstraße/Am Brauhaus"
betreffen.

27.12.85

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt
I.V.

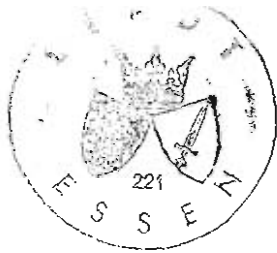




Schulte, Beigeordneter

Hetzelt, stellvertr. Amtsleiter

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsfestlich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 15.08.1986 bekanntgemacht
worden Essen, den 15.08. 1986

Der Oberstadtdirektor



Germann

Gehört zur Verfügung vom 01. Juli 1986

AZ. 35.2-12.03 (E 5318)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf