

S t a d t E s s e n

Stadtplanungsamt

61 - 4 - 4

Begründung *

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6/80
"Raadter Straße/Sonnenscheinsweg"

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird im Osten durch die Raadter Straße, im Norden durch den Gockelweg, im Westen durch den Sonnenscheinsweg und im Süden durch das Steinbachtal begrenzt.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Planbereich liegt z.T. im nordöstlichen Ausläufer eines Landschaftsschutzgebietes und wird gegenwärtig nördlich der Straße Im Siepken landwirtschaftlich genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Erhaltung und Öffnung des bereits durch Austrocknung gekennzeichneten z.T. im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Siepen und seines Quellgebietes durch Ausweisung öffentlicher und privater Grün- bzw. Parkanlagen.

Die Erhaltung des wegen seiner aquatischen Lebensmöglichkeiten für eine spezielle Tier- und Pflanzenwelt als ökologisch wertvoll anzusehenden Teiles des Siepens zwischen dem Gockelweg (Quelle) und der Straße Im Siepken (Teiche) wird gem. § 9 (1) 16 und 20 BBauG gesichert. Dabei sollen die gegen Störungen besonders empfindsamen Bereiche der Teiche innerhalb der privaten Grünanlage verbleiben. Eine allgemeine Zugänglichkeit würde den ökologisch intakten Brutbiotop gefährden.

Um den Eindruck eines durchgehenden Grünzuges zu verstärken, soll die Verbindung zwischen den Teichen und dem südlichen Siepen im Bereich der Straße Im Siepken ausgemuldet und überbrückt werden. Diese Maßnahme macht auch die dort stattfindende Krötenwanderung für die Tiere risikoloser.

In den Bereichen, die Teile des Landschaftsschutzgebietes 19,1 sind, soll die Festsetzung gem. § 9 (1) 25 a und b BBauG zusätzlich die Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die weitere standortgerechte Bepflanzung sichern.

Weiterhin wird die dringend erforderliche Anlage eines ca. 900 m² großen B-Spielplatzes mit der Versorgungsfunktion "Wohnbereich" sowie die Einrichtung einer Ballspielfläche ermöglicht.

Die öffentliche Parkanlage zwischen dem Gockelweg, der Straße Im Siepken und der Raadter Straße wird mehrfach an die umgebenden Straßen und dadurch auch an das westlich und südlich des Sonnenscheinsweges gelegene Landschaftsschutzgebiet angeschlossen.

Auf den geplanten Fußweg, der von der Straße Im Siepken entlang dem Taleinschnitt nach Süden führen sollte, mußte verzichtet werden. Dieser innerhalb einer öffentlichen Grünanlage angeordnete Weg war bereits bei der Bürgeranhörung Ziel der Kritik von betroffenen Grundeigentümern. Durch private Geländeanschlüßungen im Zuge von Baumaßnahmen und verwaltungsgerichtliche Zulassung eines weiteren Wohnhauses sind zusätzliche Fakten entstanden, die zur Aufgabe der Planungsabsicht zwangen. Im Einvernehmen mit dem Forstamt hat sich die Auffassung verfestigt, daß die mit der Wegeführung vordringlich beabsichtigte Pflege und Fortentwicklung des Waldbestandes auch über Privatgelände und unter Ausschöpfung der aus dem Landschaftsschutzrecht abzuleitenden Eingriffs- und Kontrollmöglichkeiten gegeben ist. Darüber hinaus soll die Festsetzung "Grünfläche (Grünanlage), Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a und b BBauG" diese Entwicklung steuern und die textliche Festsetzung "Das zwischen Brökelwende und Sonnenscheinsweg befindliche prägende Siepental ist in seinem derzeitigen Relief zu erhalten (gem. § 9 (1) 20 BBauG)" das Landschaftselement in seinem Bestand sichern.

In zweiter Linie wird die in diesem Bereich gem. § 34 und 35 (2) BBauG genehmigte und z.T. bereits erstellte Bebauung an das bestehende, nördlich des Gockelweges gelegene Wohngebiet

durch weitere Ausweisung von Baugebieten zur Errichtung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern angebunden. Wegen der fehlenden Erschließung und des Umfangs der vorgesehenen Bebauung war eine Beurteilung des gesamten Bereiches nach § 34 BBauG nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Landschaftsschutz- und Grünflächenmaßnahmen wird so dem wachsenden Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken entsprochen. Zugleich werden bisherige Insellagen verbunden.

Die am Gockelweg zukünftig mögliche Bebauung spart den Quellbereich - der zudem einen für Bebauung ungeeigneten hohen Grundwasserstand aufweist - aus und sichert damit auch den dort vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestand.

Das aus Fachwerk konstruierte alte Kötterhaus ist wegen seines Bezuges zur besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation und Grundstücksnutzung in seiner architektonischen Eigenart und insbesondere in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten. Eine entsprechende Festsetzung gem. § 39 h (1) und (3) 2 BBauG wurde getroffen. Die nach Nordwesten vergrößerte überbaubare Fläche berücksichtigt die bereits baurechtlich genehmigte Erweiterung des Gebäudes.

Die der Erschließung der neuen Wohnbebauung dienenden Straßen erhalten je nach Anzahl der anliegenden Gebäude und der Anordnung von Längsparkstreifen eine Breite von 6,50 m, 8,50 m oder 12,00 m.

Ergänzung Nr. 1 siehe Seite 9

Nach der vorläufigen Prognose wird die durchschnittliche Verkehrsbelastung der Raadter Straße bezogen auf beide Fahrtrichtungen und das veränderte Netz von im Jahre 1977 gezählten 13.600 Kfz./24 Std. im Jahre 1990 auf 12.500 Kfz./24 Std. abnehmen. Die daraus entstehenden Lärmimmissionen überschreiten im Bereich der Bebauung an der Raadter Straße die zulässigen Planungsrichtwerte gem. Tabelle 4 der Vornorm DIN 18 005 Bl. 1 von 50 dB (A) bei Tag und 35 dB (A) bei Nacht um mehr als 10 dB (A). Für diese WRO-Bereiche sind deshalb konkrete Festsetzungen folgenden Inhalts getroffen worden:

"Bei Errichtung des mit Signatur gekennzeichneten Bauvorhabens Ecke Gockelweg/Raadter Straße und bei Abbruch und Neubau der Häuser Brökelwende 1 - 15 sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich (gem. § 9 (1) 24 BBauG). Maßgeblich sind die in der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure "Schalldämmung von Fenstern - VDI 2719" genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel".

Der passive Lärmschutz wurde gewählt, weil ausreichender aktiver Lärmschutz im Bereich der Brökelwende nur durch Errichtung einer bis zu 3,40 m hohen Schallschutzwand erreicht werden kann. Eine solche Wand ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen unvertretbar. Sie würde auch für die teilweise erheblich tiefer liegenden vorhandenen Wohngebäude eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen.

Es können ca. 60 neue Wohneinheiten in ein- und zweigeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Einzel-, Doppelhaus- und Reihenbauweise untergebracht werden. Alle Gebäude sollen Satteldächer erhalten und sich so dem Siedlungscharakter dieses Bereiches angleichen (gem. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG auf der Grundlage des § 103 Landesbauordnung (BauO NW)). Garagen bzw. Einstellplätze sind größtenteils den Wohngebäuden zugeordnet.

Im nördlichen Planbereich wurde entlang der öffentlichen Parkanlage für einen 6,00 m breiten Streifen der Wohnbaufläche das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als flächenhafte Schutzpflanzung gem. § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt. Diese Maßnahme soll vordringlich die Anordnung von Stellplätzen und Garagen in den Gartenbereichen der Wohngrundstücke verhindern.

Um die Quellsituation durch die Neubebauung nicht noch weiter zu verschlechtern, soll das anfallende Oberflächenwasser nicht an einen Abwasserkanal geführt, sondern auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken schadlos beseitigt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung gem. § 9 (1) 20 BBauG wurde getroffen.

Die nach § 34 und 35 (2) BBauG genehmigten Bauvorhaben und die vereinzelt oder auch zusammenhängend (Brökelwende) bestehenden Wohngebäude werden einschließlich ihrer Garagen bestätigt.

Dem Ausbau des Gockelweges zwischen der Raader Straße und dem Sonnenscheinsweg auf 10,0 m Breite hat der Regierungspräsident mit Vfg. vom 14.10.76 (35.2.3/Essen 11) gem. § 125 (2) BBauG zugestimmt.

Um die Erschließung des noch vorhandenen Wohngebäudes Sonnenscheinsweg 72 zu gewährleisten, wird in südlicher Verlängerung des Sonnenscheinsweges gem. § 9 (1) 21 BBauG die Grünfläche mit einem Fahrrecht zugunsten dieses Hauses und mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird in dem laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 113 der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich in Grünfläche und Wohnbaufläche geändert. Außerdem wird die Entlassung der entsprechenden Flächen aus dem Landschaftsschutz betrieben.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb der Anflugsektoren - jedoch innerhalb des Umkreises von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Essen-Mülheim. Da die Neubebauung die zulässige Höhe von 139,00 üNN nicht überschreitet, ist gem. "Bekanntmachung des Umfangs des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim" vom 16.06.80 die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nicht erforderlich.

Im Landesentwicklungsplan IV vom 08.02.80, der Gebiete mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm ausweist, sind Regelungen für Essen-Mülheim nicht getroffen, weil die für derartige Flugplätze relevanten Lärmbewertungsverfahren noch nicht existieren.

Gleichwohl ist anzunehmen, daß der Bebauungsplanbereich erhöhter Fluglärmbelastung unterliegt. Der für die Bebauung an der Raadter Straße zur Festsetzung kommende passive Verkehrslärmschutz wird jedoch auch dem Schutz gegen Fluglärm dienen.

III. Zahlenwerte und Nutzungen

1.	Flächengrößen				
1.1	Verfahrensgebiet			9,00	ha
1.2	Wohnbauland	3,54	3,54		ha
1.3	Grünflächen				
	a) öffentlich			2,97	ha
	b) privat			0,77	ha
1.4	Straßenflächen	1,72	1,75		ha
2.	Vorhandener Wohnungsbestand			33	WE
3.	Planung von Wohnungsneubauten				
3.1	Anzahl der Geschoßwohnungen		ca.	30	WE
3.2	Anzahl der WE in Familienheimen einschl. Einlieger		ca.	30	WE
4.	Stellplätze und Garagen		ca.	180	StPl.
5.	Wohnungseinheiten im Endzustand je ha Wohnbauland		ca.	26	WE/ha
6.	Einwohner (gesch. 2,8 EW/WE)		ca.	260	EW
7.	Mittlere Geschoßflächenzahl			0,34	
8.	Nutzungen				
	Öffentliche Wegeflächen, Belastungs- flächen,				
	Öffentliche und private Grünflächen				
WR	△	0,4	0,5	I	SD
WR	o	0,4	0,5	I	SD
WR	o	0,4	0,8	II	SD

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich
(Grunderwerb für Straßenbau und öffentliche Grünflächen).

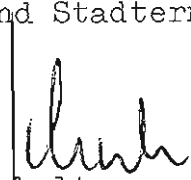
V. Kosten

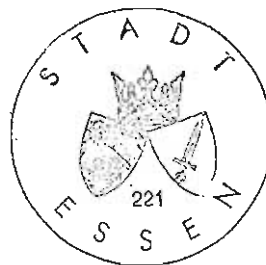
Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt
Essen folgende überschlägig ermittelte Kosten für Bodenordnung,
entwässerungs- und straßenbautechnische Erschließung sowie
für den Ausbau der Grünanlagen und der Spielbereiche:

V.1	Bodenordnung (ausschließlich Grunderwerb)	350.000,- DM
V.2	Tiefbaumaßnahmen	
	a) Straßenbau	
	äußere Erschließung	1.730.000,- DM
	innere Erschließung	1.572.000, 4.605.000,- DM
	b) Entwässerung	390.000,- DM
V.3	Grüngestaltung	
	a) Grünanlagen und Ballspielfläche	589.000,- DM
	b) Spielbereich	296.000,- DM
		<hr/>
		4.960.000,- DM
		4.927.000,- DM

Ergänzung Nr. 2 siehe Seite 10 u.11


Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



Essen, den 30.03.81

Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
in der Zeit

vom 1. Juni 1981
bis 1. Juli 1981

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 2. Juli 1981

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Mester



Die Entwurfsbegründung vom 30. März 1981 wird wie folgt ergänzt
und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8
BBauG dar.

Ergänzung Nr. 1

Als Ergebnis von anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden beide Teilstücke der Straße Im Siepken in ihren Abmessungen verringert, um die anfallenden Erschließungskosten reduzieren und die dort vorhandenen Bäume erhalten zu können. Der Straßenteil zwischen dem Sonnenscheinweg und dem Wendehammer soll zudem als "Mischverkehrsfläche" ausgebildet werden. Unter Berücksichtigung der in den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung (RAS-E)" genannten Voraussetzungen (Abmessungen, Linienführung, Stellplatzanordnung etc.), konnte die Breite der Verkehrsanlage zwischen dem Sonnenscheinweg und dem Wendehammer von 12,00 m auf 10,50 m bzw. 9,00 m und zwischen dem Wendehammer und ^{der} Parkanlage von 9,50 m auf 5,50 m verringert werden. Der Wendehammer wurde um 3,50 m verkürzt.

Ergänzung Nr. 2

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 Kämmerei erst dann entschieden, wenn nach § 10 Gem.HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Es kann erforderlich werden, daß nachträglich eine Umlegungsanordnung erlassen wird.

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich, da in diesem Verfahrensgebiet ausschließlich unbebaute Flächen erworben werden müssen.

Für die im Verfahrensgebiet ausgewiesenen Wohnstraßen und die Grünfläche mit dem B-Spielplatz nördlich der Straße Im Siepken werden an Erschließungsbeiträgen (ohne Anteil Grunderwerb, Freilegung, Böschungen, Stützmauern, Umweltschutzanlagen) voraussichtlich 1,0 Mio DM vereinnahmt werden. Zur Raadter Straße ist mit keiner Beitragseinnahme zu rechnen, weil die östlich angrenzenden Grundstücke weitgehend zum Außenbereich gehören und die westlich durch die geplante öffentliche Grünanlage nicht mehr von der Raadter Straße her erschlossen werden.

Sofern eine Verbesserung oder Erneuerung der Straße Brökelwende vorgesehen ist, wäre dieser Aufwand rd. zu 50 % nach § 8 KAG beitragsfähig.

Für die geplanten Neubauf Flächen im Verfahrensgebiet werden an einmaligen Kanalanschlußbeiträgen ca. 70.000,- DM eingehen.

Essen, den 18. September 1981
Stadtplanungsamt

I.A.



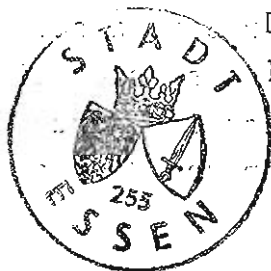
h. D. v. Essen

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzung vom 18. September 1981 vom Rat der Stadt am 25. November 1981 abschließend beschlossen.

Essen, den 30. November 1981

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



[Handwritten signature]

Gehört zur Vig. v. 19. 2. 82
Az. 35.2 - 12.03 (offen 3308)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf