

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Auf der Litten/Ernestinenstraße"
Stadtbezirk Frillendorf

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

* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

durch die Ernestinenstraße, die Straßen "Auf der Litten", "Brandhövel" und "Auf dem Bretzberg". Östlich der Straße "Brandhövel" (südlich Haus Nr. 15) ist ein ca. 35,0 m Geländestreifen in den Planbereich einbezogen. Vom Verfahren ausgenommen sind die Besitzungen Ernestinenstraße Nrn. 269 bis 279 und "Auf dem Bretzberg" Nrn. 1 bis 31.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das jetzt für eine Bebauung vorgesehene Grundstück südlich der Straße "Auf der Litten" war im alten Baustufenplan als reines Wohngebiet dargestellt und ist heute im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Bebauung des Grundstücks war bisher aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Bis vor kurzem war vorgesehen, einen großen Teil des Grundstücks für verkehrliche Zwecke zu nutzen, und zwar für den Ausbau einer Verbindungsspanne zwischen der B 1 und der A 52 (B 288). Das Landesstraßenbauamt als Baulastträger hat im Jahre 1975 diese Planung aufgegeben.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück wurden untersucht. Es wurde festgestellt, daß ein Bedarf an Flächen für Infrastruktureinrichtungen nicht besteht und auch eine Friedhofserweiterung bei der derzeitigen Einwohnerzahl nicht erforderlich ist. Ein Bedarf an wohnungsnahem Grün ist durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan hinreichend gedeckt. Für einen ggfls. notwendigen Sportplatzersatz sind jedoch die Abmessungen des Grundstücks nicht ausreichend. Das Gebiet liegt in einem Bereich, der durch alte und neue Gewerbegebiete und die Nähe des Ortskernes Frillendorf geprägt ist. Das Grundstück selbst weist landschaftliche Vorzüge aus. Eine Neubebauung mit Wohnungsbau ist sinnvoll, da sie zur Stärkung von Frillendorf beiträgt. Es ist insbesondere für Eigentumsmaßnahmen in einem sonst von viel altem Baubestand geprägten Siedlungsgebiet geeignet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für die Fläche zwischen der Ernestinenstraße, den Straßen "Auf der Litten", "Brandhövel" und dem Kommunalfriedhof eine Bebauung mit I- bis II-gesch. Einfamilienhäusern als Eigentumsmaßnahmen vor. Das neu festgesetzte WA-Gebiet soll von der Straße "Brandhövel" aus von einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Von der Straße "Auf der Litten" sind 4,50 m breite Stichstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Deren Widmung ist nach Maßgabe des Landesstraßengesetzes nach Fertig-

stellung auf den öffentlichen Fußgängerverkehr zu beschränken. Somit kann auf die Festsetzung von Wendeplätzen verzichtet werden. Die überbaubaren Flächen sind überwiegend so angeordnet, daß die zu errichtenden Wohngebäude nur von Stichstraßen aus erreicht werden können. Gegen den Straßenarm können sie durch zusätzliche Grünanpflanzungen geschützt werden. Die heute nur in einer geringen Breite ausgebauten Straßen "Auf der Litten" und "Brandhövel" sollen als reine Wohnstraßen mit Parkstreifen in einem Profil von 11,50 m angelegt werden und somit der Erschließung dieser Blockfläche dienen. Die erforderlichen Stellplätze sollen nicht auf den Grundstücken selbst, sondern auf drei an den Verkehrsstraßen angeordneten und abgepflanzten "Flächen für Gemeinschaftsgaragen" untergebracht werden, um dadurch den Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung zu erhalten. Damit das Planungsziel eingehalten wird, ist gleichzeitig durch Text im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Gemeinschaftsgaragen den Baugrundstücken zuzuordnen und in diesem Baugebiet weitere Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Erschließungsgebiet sind von den vorhandenen Gräbern auf dem Kommunalfriedhof soweit abgerückt, daß sie der Lage nach den Hygienerichtlinien entsprechen. Lediglich bei einem geplanten Baukörper wird der erforderliche Abstand geringfügig unterschritten. Um planungsrechtlich diese Festsetzung abzusichern, wurde auf dem Friedhof eine Fläche ausgewiesen, die von jeder Belegung freizuhalten ist. Zum Neubaugebiet und zur Altbebauung hin ist diese Fläche teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und gärtnerisch gestaltet. Eine Einsicht auf die Gräberlage wird durch diese Grünabschirmung vermieden. Von der Altbebauung an der Straße "Brandhövel" und "Ernestinenstraße" bis zur nächsten Grablage kann aufgrund der Gegebenheiten der gesetzlich vorgeschriebene Abstand nach den Hygienerichtlinien nicht eingehalten werden. Der Amtsarzt der Stadt Essen hat in seiner Stellungnahme in ortshygienischer Hinsicht keine Bedenken geäußert. Angelehnt an den Friedhof ist eine Grünfläche (öffentlicher Kinderspielplatz) vorgesehen. Insgesamt können - je nach Größe der zu bildenden Grundstücke - ca. 50 - 60 Eigenheime geschaffen werden.

Die übrige im Plangebiet vorhandene Bebauung wird bestätigt.

Östlich der Straße "Brandhövel" beabsichtigt die Deutsche Verkehrswacht Essen den Ausbau eines Verkehrsübungsplatzes. Die Zufahrt zum Übungsplatz ist an der Hubertstraße vorgesehen und führt über das Industriegelände der stillgelegten Zeche Königin Elisabeth.

Zum Schutz gegen den zu erwartenden Verkehrslärm wurde im Bebauungsplan zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und dem Verkehrsübungsplatz eine 25,0 m breite Grünfläche festgesetzt, in der ein mindestens 5,0 m hoher Schutzwall angelegt werden soll, der zur Verstärkung der

Der Bebauungsplan behandelt u. a. eine Fläche, die in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 108 von Wohnfläche in Grünfläche geändert wurde. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 108 wurde am 19. 5. 1965 unter dem Aktenzeichen I B 1 - 125.2 (Essen 54) von der damaligen Landesbaubehörde Ruhr genehmigt. Diese Änderung erfaßt u. a. eine Fläche, die im Erläuterungsbericht unter Punkt 7) wie folgt erläutert wird:

"Am Eingang zum Friedhof an der Ernestinenstraße, gegenüber dem Wasserturm im Ortsteil Frillendorf soll zur Gestaltung des Friedhofseinganges und Anlegung der erforderlichen Einstellplätze eine kleine Fläche von Wohnbaufläche in Grünfläche geändert werden".

Der Eigentümer des o. g. Grundstückes, Flurstück 191, hatte im Jahre 1974 eine Voranfrage zur Bebauung des Grundstückes, Frillendorf, Ernestinenstraße 255 gestellt. Diese wurde wegen des geringen Abstandes zwischen geplantem Wohnhaus und Friedhof abschlägig beschieden. Im Widerspruchsverfahren hat der Regierungspräsident Düsseldorf - 24.60-81- mit Schreiben vom 9. 4. 1975 empfohlen, dem Widerspruch stattzugeben.

Aufgrund dieses Bescheides wurde dem Antragsteller am 18. 6. 1976 die Baugenehmigung erteilt. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Der Bauherr ist der dem Friedhof zugeordnete Friedhofsgärtner, der außer einem Blumengeschäft eine Gärtnerei mit Gewächshäusern auf dem Grundstück betreibt. Die Baumaßnahme ist in der Zwischenzeit abgeschlossen und das Haus bezogen worden.

Die in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 108 aus dem Jahre 1965 vorgesehene städtebauliche Zielsetzung, den westlichen Eingangsbereich des Friedhofes in Verbindung mit der Anlage von Parkplätzen umzugestalten, war daher nicht mehr möglich. Im Bebauungsplan wurde aus diesem Grunde den vorhandenen Gegebenheiten Rechnung getragen und eine Ausweisung von WA o 0,4 (0,5) I vorgenommen.

Die im Erläuterungsbericht unter Punkt 7) erwähnten Stellplätze, die auf diesem Grundstück angelegt werden sollten, sind jetzt im östlichen Bereich des Friedhofes (Flurstück 220) vorgesehen.

Wegen der Geringfügigkeit der Abweichung in diesem Bereich kann der Bebauungsplan insgesamt immerhin noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Grundzüge der Planung erhalten geblieben sind.

Abschirmwirkung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Mit dieser Maßnahme soll das Wohngebiet weitgehend gegen Immissionen (Geräusche und Gasgeruch) geschützt werden.

siehe Seite 3a →

III. Nutzungen und Zahlenwerte

1. Verfahrensgebiet	7,84 ha
2. Wohnbauland	3,53 ha
3. Öffentliche Straßenfläche	1,52 ha
4. Grünflächen a) öffentlich	2,05 ha
b) privat	0,74 ha
5. Vorhandener Wohnungsbestand	26 WE
6. Anzahl der WE in Familienheimen	60 WE
7. Stellplätze und Garagen	194 St
8. Wohnungseinheiten im Endzustand	86 WE

Nutzungen

Grünfläche (Öffentl. Kinderspielplatz) Grünfläche (Friedhof), Grünfläche, Verkehrsfläche und Flächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr.

Wohnbauflächen

WAo	0,4	0,5	I
WAo	0,4	0,8	II
WAg	0,4	0,8	II
WAo	0,4	1,0	III

IV. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung (Grunderwerb), Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

1. Bodenordnung		
Öffentliche Grünanlagen		
Grunderwerb	20.000,--	DM
Verbreiterung der Ernestinenstraße		
Grunderwerb	50.000,--	DM
Erschließungsstraßen		
Grunderwerb	175.250,--	DM
Friedhofserweiterung (Brandhövel)		
Grunderwerb	50.000,--	DM
2. Tiefbaumaßnahmen		
Straßenbau (innere Erschließung)	800.000,--	DM
Straßenbau (äußere Erschließung)	700.000,--	DM
Kanalbau	300.000,--	DM

3. Grüngestaltung

Baukosten für den öffentl. Kinderspielplatz

318.000,-- DM

2.413.250,-- DM

=====

An Erschließungsbeiträgen werden zurückfließen

825.200,-- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. (Erwerb von Straßenland).

Essen, den 19. Januar 1978

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulte
Beigeordneter



Rohde
Amtsleiter

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 23.2.1979 bekanntgemacht worden Essen, den 23.2. 1979

Der Oberstadtdirektor

I. A. *Mester*
Mester



Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des BBauG in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG in der bisher geltenden Fassung in der Zeit vom 27. Febyrar bis 28. März 1978 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 29. März 1978

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester

Die Entwurfsbegründung vom 10. 1. 1978 wurde auf Seite 4 Absatz II - wie in blau eingetragen - ergänzt und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 6 BBauG a. F. dar.

Essen, d. 24. 5. 1978

Der Oberstadtdirektor

I. A.



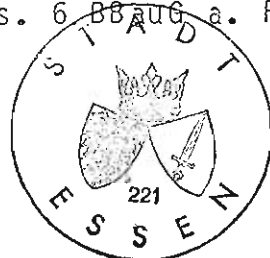
M. Jankovits-Weber

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzung vom 24. 5. 1978 vom Rat der Stadt am 27. Sept. 1978 gem. § 9 Abs. 6 BBauG a. F. abschließend beschlossen.

Essen, d. 2. Okt. 1978

Der Oberstadtdirektor

I. A.



M. Jankovits-Weber

Gehört zur Vlg. Nr. 12. Januar 1978
 Az. 35.2.1 - 72.03 (7fen 56071)

I. A. *Mester*

