

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 11/83

"Dellmannsweg/Heinrich-Kämpchen-Str./Überruhrstraße/Charlottenstr."

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Bisherige Planung
- III. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- IV. Zahlenwerte und Ausweisungen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

* Siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), gültig ab 01.07.1987.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/83 ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßte Gebiet liegt zu einem kleinen Teil im Stadtteil Überraehr-Holthausen und zum größeren Teil im Stadtteil Burgaltendorf und wird etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Verbindungsweg zwischen Dellmannsweg und Überraehrstraße, durch die Überraehrstraße von Haus Nr. 446 bis Haus Nr. 509 und durch die Grundstücke "Am Sonnenhang" Haus Nr. 45, 31, 25 bis 11 sowie Haus Nr. 5.
- im Osten: durch die Charlottenstraße zwischen Haus Nr. 22 und der Worringstraße.
- im Süden: durch die Worringstraße, durch die Überraehrstraße von Haus Nr. 582 bis Haus Nr. 556, durch die Straße "Am Krählänge" und durch die Heinrich-Kämpchen-Straße bis zum Grundstück Dellmannsweg Hs.-Nr. 171.
- im Westen: durch eine gedachte Linie, die folgenden Verlauf hat:
 - parallel im Abstand von 35 m zur Heinrich-Kämpchen-Straße,
 - von der nordöstlichen Ecke des Wäldchens bis zum Grundstück "Am Stern" Hs.Nr. 12,
 - westlich der Grundstücke Am Stern 12, Sternstr. 11 u. 10, Überraehrstr. 490-476,
 - südlich der Grundstücke Überraehrstraße 458-446 und
 - westlich des Neubaugrundstückes Überraehrstr. 446.

II. Bisherige Planung

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 28.10.1970 beschlossen, daß für den Stadtteil Burgaltendorf Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Für den größten Teil des vorbeschriebenen Ver-

fahrensgebietes, den Bereich zwischen Überraubrstraße und Dellmannsweg, hat der Rat der Stadt am 27.03.1974 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2/74 "Überraubrstraße/Heinrich-Kämpchen-Straße" aufzustellen. Dieser Plan hat im Juli 1974 öffentlich ausgelegen. Es wurden eine Anzahl Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Das Verfahren konnte dann aber nicht weitergeführt werden, weil infolge der Eingemeindung der Flächennutzungsplan für die damalige Gemeinde Altendorf unwirksam geworden war und sich der neue Flächennutzungsplan Nr. 252 noch im Aufstellungsverfahren befand. Dieser Flächennutzungsplan wurde im Februar 1978 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 2/74 war nunmehr in einigen Punkten nicht mehr aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 252 entwickelt. Auch die Auswertung der zum Bebauungsplan Nr. 2/74 vorgebrachten Bedenken und Anregungen ließen Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen sinnvoll erscheinen. Aus diesen Gründen wurde das vorliegende Verfahren neu eingeleitet.

Aufgrund der im Laufe dieses Verfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde eine erneute Standortuntersuchung hinsichtlich der ursprünglich im westlichen Planbereich vorgesehenen Kleingartenanlage vorgenommen.

Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung der Flächen als Baumschule, bzw. Hausgärten, ist in absehbarer Zeit mit der Realisierung der Anlage nicht zu rechnen, da die Verlagerung der Baumschule zum Rahmannshof (wie ursprünglich geplant) sich im Hinblick auf den Landschaftsschutz als sehr problematisch erweist und die Hausgärten auf freiwilliger Basis nicht für eine Kleingartenanlage zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus wird derzeit der Kleingartenentwicklungsplan überarbeitet. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklung (ILS) Dortmund hat eine Bedarfsberechnung für Dauerkleingärten ermittelt, die gegenüber den bisherigen Berechnungen als realistischer eingestuft wird.

Es wurden deshalb die Flächen der geplanten Kleingartenanlage aus dem B-Planverfahren ausgeklammert. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden in die Planungsüberlegungen zum Kleingartenentwicklungsplan einfließen.

Ebenso wurde teilweise, die als 'private Grünfläche, Gärten' ausgewiesene Fläche aus dem B-Planverfahren ausgeklammert, soweit diese Ausweisung im Zusammenhang mit der Kleingartenplanung (Abgrenzung, Wegeverbindung) zu sehen ist. Durch die Einbeziehung dieser Flächen in den in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan kann einer weiteren Zersiedlung des Bereiches Einhalt geboten werden.

III. Städtebauliche Situation und Planinhalt

a) Wohnen

Die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde bereits eingeleitet als Burgaltendorf noch zu Hattingen gehörte, und zwar durch Einzelbaugenehmigungen gemäß § 34 BBauG an der Heinrich-Kämpchen-Straße. Nach der Eingemeindung hat auch die Stadt Essen weitere Grundstücksteilungen und dann auch Bauanträge in diesem Bereich nach geltendem Bau-recht genehmigt.

Im Verfahrensgebiet ist eine Bebauung überwiegend nur entlang der vorhandenen Straßen vorzufinden. Einige Bereiche, die im Flächen-nutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, sind nicht erschlossen. Die vorhandene bauliche Substanz besteht überwiegend aus I-geschossigen Einzelhäusern und wenigen Doppelhäusern. Teilweise sind auch II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen vorhanden. Diese ca. 125 Häuser ergeben einen Bestand von ca. 295 Wohneinheiten.

Die rege Bautätigkeit im Planbereich hat jedoch dazu geführt, daß die Stadt eine sinnvolle Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Heinrich-Kämpchen-Straße ohne Bebauungs-plan allein auf privatrechtlicher Basis nicht mehr gewährleisten kann. Dabei geht es im wesentlichen um den Ausbau vorhandener

Straßen und um die sinnvolle Erschließung von Hintergelände, um die Sicherung der Entwässerung des Geländes zwischen Mühlenweg und Heinrich-Kämpchen-Straße und um die Anlage von Kinderspielflächen zwischen Heinrich-Kämpchen-Straße und der Straße Am Stern sowie im Bereich der Straße Am Sonnenhang (Hs.Nr. 3).

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden in weiterer Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten geeignete Flächen als Wohnbaufläche dargestellt, um den vorhandenen Wohnbauflächenbedarf decken zu können.

Bei den Darstellungen von Wohnbauflächen im Stadtteil Burgaltendorf sind im Vergleich zum 'alten' Flächennutzungsplan (wirksam bis 31.03.1984) keine wesentlichen, zusätzlichen Wohnbauflächen im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/83 ausgewiesenen Wohngebiete besitzen eine hohe Standortqualität und Eignung als Wohnquartiere. Die notwendige Infrastruktur am Ort ist im wesentlichen vorhanden.

Die Planungen berücksichtigen sowohl die natürlichen Gegebenheiten als auch die Eigenart der vorhandenen Bebauung.

Bei der Ausweisung der Erschließungsstraßen und der zusätzlichen überbaubaren Flächen im Plangebiet wurden so weit wie möglich die im Ansatz vorhandenen Wege und Einzelhausbebauungen einbezogen. So konnte die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich bestätigt werden und durch entsprechende Ergänzungen zu einem in sich geschlossenen Wohnquartier zusammengefaßt werden.

Für die Grünflächen sowie Straßenflächen wird beim Ausbau dieser Flächen eine ausgewogene Situation zwischen dem Naturhaushalt und der Wohnnutzung angestrebt.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden bereits die überbaubaren Flächen und Nutzungswerte sowie die Straßenflächen so ausgewiesen, daß eine intensive Durch- bzw. Eingrünung möglich ist

und zwischen den privaten Nutzungen ausreichend große öffentliche Grünbereiche mit Raum für die unterschiedlichsten Nutzungen (und Bepflanzungsmöglichkeiten) entstehen können.

Die Festsetzung für die Baugebiete bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte unter Berücksichtigung der bzw. in Anlehnung an die vorhandene Substanz. Im übrigen wurden die einzelnen Festsetzungen für den betreffenden Bereich so getroffen, daß kein eintöniges Ortsbild entsteht. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen (teilweise bis zu 20 m) sollen bei einer max. Bebauungstiefe von 14 m verhindern, daß eine durchgehende Hausfront vorprogrammiert ist. Die Baugebiete entlang der Überraubrstraße, die heute eine starke Verkehrsbelastung aufweist, wurden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Baugebiete entlang der Worringstraße sind ebenfalls als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen worden. Somit sind dort u.a. Läden, die der Versorgung dieses Gebietes dienen, allgemein zulässig. Für den Fall, daß die Tankstelle an der Überraubrstraße 515 aufgegeben werden sollte, wurden die überbaubare Fläche und die Nutzungswerte so ausgewiesen, daß eine der angrenzenden Bebauung entsprechende Neubebauung erstellt werden kann.

Die übrigen Baugebiete sind als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend mit I sowie teilweise mit II festgesetzt. Auch diese Festsetzung soll in Anlehnung an die vorhandene angrenzende Bebauung bzw. Topographie getroffen werden. Neben Einzel- und Doppelhäusern ist für einige Bereiche auch eine offene Bauweise ausgewiesen. Es ist vorgesehen, im Bereich der Überraubrstraße (Hs. Nr. 523-545 und 542-554) statt der bisher geplanten III Geschosse nur noch II Geschosse auszuweisen. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung. Diese Festsetzungen ermöglichen den Neubau von ca. 90 Häusern mit ca. 175 Wohneinheiten. In diesen ungefähren Zahlen ist die Ersatzbebauung für die durch die Straßenplanung entfallenen Häuser (Überraubrstraße 452, 456, 458 und 462), die auf den Restgrundstücken möglich ist, nicht enthalten. Auch die der Initiative der Eigentümer überlassenen Neubauten für die durch Baugrenzen geschnittenen Häuser und für Altbauten sind nicht mitgezählt.

b) Verkehr

Wichtigste Straßenverbindung für den Bereich ist die Überraehrstraße, die die Ortskerne Burgaltendorf und Überraehr mit dem Mittelzentrum Steele und der Essener City verbindet. Hier führen auch die Buslinien her, für die neue Haltebuchten vorgesehen sind. In Richtung Burgaltendorf in Höhe des Hauses Überraehrstraße Nr. 462 und in Höhe des Postgrundstückes. Für stadteinwärtsfahrende Linienbusse ist eine Haltebucht zwischen den Häusern Überraehrstraße Nr. 515/523 und 475/477 vorgesehen.

Die Planung der L 925 n sollte eine generelle Umverteilung der Verkehrsbeziehungen in Burgaltendorf bewirken. Nach Aufgabe dieser Planung bietet sich keine derartige Alternative an, so daß der Verkehr auf den vorhandenen Straßen abgewickelt werden muß, wobei der Straßenzug Überraehrstraße/Alte Hauptstraße die Hauptverkehrsstraße darstellt.

Nach Ausbau der in den B-Plänen ausgewiesenen Verkehrsflächen für die Überraehrstraße/Alte Hauptstraße sind diese Straßen so leistungsfähig, daß sie die Mehrbelastung aus den ca. 400 zusätzlichen Wohneinheiten (B-Pläne 10/83 und 11/83) aufnehmen können.

Die Belastung beträgt 9.400 Kfz/24 h (gem. Zählung 83). Die unter Berücksichtigung des oben genannten Fortfalls der L 925 n ermittelte Prognosebelastung von 11.000 Kfz/24 h stößt bei weitem nicht an die mögliche Leistungsfähigkeit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche.

Nach eingehender Prüfung ist auch festgestellt worden, daß die in den B-Plänen ausgewiesenen Verkehrsflächen und ihre Leistungsfähigkeit ein Wiederaufgreifen der im Eingemeindungsvertrag angesprochenen und in Leitplänen verzeichneten verlegten Überraehrstraße (Verlängerung der Mölleneysteße) in Abwägung zu der möglichen Wohnbebauung nicht weiter verfolgt wird.

Im einzelnen sind folgende Festsetzungen geplant:

Heinrich-Kämpchen-Str./Am Krählänge

Die Heinrich-Kämpchen-Straße erfährt auf ihrem bisher ausgebauten Abschnitt

insoweit Korrekturen, wie eine Verbreiterung zur Schaffung von Gehwegen erforderlich ist. Dies gilt auch für die Straße Am Krählinge.

Der Ausbau der Heinrich-Kämpchen-Straße und Am Krählinge ist erforderlich, da die derzeitige Situation nicht den verkehrstechnischen Belangen entspricht. Die Straße Am Krählinge z.B. ist derzeit 4,50 m breit. Eine Seite wird überwiegend durchgehend zugeparkt, so daß für den Fahrverkehr ca. 2,50 m übrig bleiben. Hier ist jedoch eine gesicherte Erschließung (Feuerwehr, Müllabfuhr u.a.) nicht gewährleistet.

Hinsichtlich der bereits erfolgten Straßenlandabtretungen für die derzeitigen Straßen wird ausgeführt, daß sich aufgrund der baulichen Entwicklung sowie die in früheren Jahren nicht zu übersehende Zunahme des Kfz-Bestandes die Notwendigkeit des geplanten Straßenausbaus ergibt.

Im einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Querschnitte geplant:

Heinrich-Kämpchen-Straße:

Von der Überraubrstraße bis zur nach Norden abzweigenden Stichstraße (zwischen Hs. Nr. 10 und 82) wurde ein Straßenquerschnitt von 8,50 m festgesetzt, da hier am Anfang des Stichstraßensystems der gesamte Anliegerverkehr durchgeführt werden muß.

Im weiteren Verlauf der Heinrich-Kämpchen-Straße bis Hs. Nr. 25 ist eine Breite von 7,50 m ausgewiesen. Im Hinblick auf die Anregung der Anwohner, geringere Querschnitte zu wählen, kann davon ausgegangen werden, daß die mit der Reduzierung verbundenen Konsequenzen (z.B. keine Begegnungsmöglichkeit für LKW) noch vertretbar sind, da eine besondere Rücksichtnahme von den Anwohnern zu erwarten ist.

Bei der Heinrich-Kämpchen-Straße von Hs.Nr. 25 bis in Höhe Hs.Nr. 60 handelt es sich um eine völlige Neuanlage, die entsprechend den Richtlinien festgesetzt wurde (B-Plan Nr. 10/83).

Am Krählinge:

Für den gesamten Straßenverlauf ist eine Breite von 6,75 m vorgesehen. Der Ausbau der o.a. Straßen bringt in erster Linie den Kindern und Fußgängern mehr Sicherheit, da die Möglichkeit besteht, Fußwege anzulegen.

Hinsichtlich des Fahrverkehrs ist keine Veränderung zu erwarten, weil auch künftig nur eine Fahrbahn (in jeder Richtung) zur Verfügung steht und auch wie bisher eine Spur beparkt werden wird.

Durch den geplanten Straßenausbau werden die derzeit vorhandenen Nutzungen nur geringfügig beeinträchtigt, so daß keine Beseitigung z.B. von Stellplätzen, Gärten oder Vorgärten die Folge ist.

Bei den Straßen Am Krählinge und Heinrich-Kämpchen-Straße handelt es sich um reine Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr, so daß sie auch nur durch ein begrenztes Verkehrsaufkommen (ausschließlich Ziel- und Quellverkehr) belastet werden.

Trotzdem wird die Auffassung vertreten, daß nur im Bereich der von der Heinrich-Kämpchen-Straße abzweigenden Stichstraßen eine Mischverkehrsflächenausweisung vertretbar ist. Die "überschaubare Nachbarschaft", die für derartige Wohnwege charakteristisch ist, kann ein verstärkt notwendiges rücksichtsvolles Verhalten aller Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Dieser Nachbarschaftskontakt kann bei Stichwegen von 150 bis max. 200 m Länge erwartet werden.

Ein Einbahnstraßensystem für den Bereich Heinrich-Kämpchen-Straße/ Am Krählinge ist nicht geeignet, die dortigen Verkehrsprobleme zu lösen. Folgendes Beispiel soll diese Auffassung verdeutlichen:

Ein Kfz. kann ein am Anfang der Straße Am Krählinge befindliches Gebäude auf kürzestem Wege von der Überraubrstraße aus erreichen und bei einem Zweirichtungsverkehr auf demselben Wege wieder zurück zur Überraubrstraße gelangen.

Bei einem Einbahnstraßenverkehr müßte das Fahrzeug durch die gesamte Straße Am Krählinge und zudem durch die Heinrich-Kämpchen-Straße geführt werden, was eine zusätzliche Belastung bedeuten würde. Außerdem ist aufgrund von Untersuchungen ermittelt worden, daß durch Einbahnstraßen schneller gefahren wird, da nicht mit dem Gegenverkehr gerechnet werden muß.

Damit die Heinrich-Kämpchen-Straße nicht vom Schleichverkehr zwischen der Überraubrstraße und der Straße Deipenbecktal in Anspruch genommen werden kann,

wird sie in Höhe des Hauses Nr. 60 durch Verkehrsgrün von dem zum Dellmannsweg führenden neuen Teilstück getrennt (B-Plan Nr. 10/83). Dabei wird ein Teil des neu zu erschließenden Wohngebietes an den vorhandenen zur Überraehrstraße führenden Abschnitt der Heinrich-Kämpchen-Straße angebunden. Die Erschließung des westlichen Teils des neuen Wohngebietes erfolgt von dem neuen Abschnitt der Heinrich-Kämpchen-Straße aus, der an den Dellmannsweg angeschlossen wird (B-Plan Nr. 10/83).

Das Grundstück Heinrich-Kämpchen-Straße 60 wird nicht für den Straßenausbau in Anspruch genommen. Der Wendehammer bringt auch für dieses Grundstück eine Beruhigung, da hier kein Durchgangsverkehr vorbei geführt wird.

Hinsichtlich der notwendigen Stellplätze für die einzelnen Grundstücke wird ausgeführt, daß im Rahmen der Bauanträge diese Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Es besteht jedoch nicht die Möglichkeit, die ordnungsgemäße Benutzung durch Festsetzungen im B-Plan sicherzustellen.

Die o. a. Aufteilung der Straßenfläche läßt keine Markierung für Stellplätze zu.

Es wird davon ausgegangen, daß, wie allgemein üblich, so geparkt wird, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die Voraussetzung hierfür soll auch die Breite der Fahrbahnen schaffen.

Sternstraße/Am Stern

Bedingt durch die bereits beidseitig vorhandene Bebauung entlang der Sternstraße und die z. T. extremen topographischen Verhältnisse ist der Straßenausbau in der bisher geplanten Form problematisch. Es wurde deshalb eine Reduzierung des gepl. Straßenquerschnittes und Aufgabe der Funktion als Dauerkleingartenerschließung vorgenommen. Die geänderten Straßenflächen berücksichtigen im wesentlichen die örtlichen Gegebenheiten.

Außerdem wurde der derzeitige Straßenverlauf bestätigt, weil hierdurch vor den vorhandenen Gebäuden, sowohl nördlich als auch südlich der Sternstraße, ausreichend große Vorgärten verbleiben.

Zur Sicherstellung eines geordneten Verkehrsablaufes ist auf dem Grundstück Sternstraße 11 ein Wendehammer vorgesehen, der jedoch die vorhandene Bebauung nicht berührt. Die Anordnung des Wendehammers zwischen den Gebäuden Hs. Nrn. 8 und 10 ist wegen der topographischen Verhältnisse nicht sinnvoll, da das Gelände nach Norden stark ansteigt.

Bei derartigen Erschließungsstraßen wird als Endzustand eine Wendemöglichkeit angestrebt, damit die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

Die Ausweisung von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit wird nur bis zu einer Gesamtlänge von ca. 50 m für vertretbar gehalten, weil hier das geringe Verkehrsaufkommen und die Überschaubarkeit dies zulassen.

Die geplanten Festsetzungen im Bereich der Sternstraße zeigen das aus städtebaulichen Gründen angestrebte Planungsziel. Die Notwendigkeit der Realisierung einzelner Maßnahmen ist abhängig von dem Grad der Verwirklichung der Planungsziele. Das heißt, wenn derzeit die Anwohner und Versorgungsunternehmer die verkehrliche Erschließung hinnehmen, könnte der derzeitige Zustand (ohne Wendehammer) als Zwischenlösung beibehalten werden.

Wenn jedoch zusätzliche Wohneinheiten entstehen und die diesbezüglich im Plan enthaltenen Kapazitäten ausgeschöpft sind, wird der derzeitige Erschließungszustand nicht mehr für vertretbar gehalten.

Im Hinblick darauf, daß die wesentlichen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Hs. Nr. 11 möglich sind, wird auch die Ausweisung des Wendehammers auf diesem Grundstück für vertretbar gehalten, zumal aus topographischen Gründen die angrenzenden Grundstücke für die Errichtung einer Wendeanlage nicht geeignet sind.

Die Festsetzung als Mischverkehrsfläche trägt der heutigen Nutzung Rechnung und ist auch für die Zukunft zweckmäßig, da nur unbedeutende zusätzliche Bebauung im Bereich der Sternstraße möglich ist.

Im Hinblick auf die umfangreiche zusätzliche Bebauungsmöglichkeit entlang der Straße Am Stern wurde hier das Mischverkehrssystem aufgegeben und eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die die Anlage eines einseitigen Gehweges ermöglicht.

Die Ausweisung der Straße "Am Stern" als Mischverkehrsfläche wurde nicht mehr für zweckmäßig gehalten, da die Länge der Stichstraße von ca. 200 m in den für Mischverkehrsflächen kritischen Bereich gerät. Im Hinblick auf eine mögliche Erschließungsfunktion für eine Dauerkleingartenanlage wurde die Entscheidung zugunsten des Separationsprinzips getroffen, da der Nachbarschaftskontakt zwischen den Kleingartenutzern und den Bewohnern des Wohngebietes in der Regel nicht besteht. Gerade dieser Nachbarschaftskontakt ist jedoch der Anlaß, besonders rücksichtsvoll die Straße zu befahren, was für Mischverkehrsflächen Bedingung ist.

Durch diese Straßenplanung wird das vorh. Gebäude Am Stern 12 berührt, so daß die Realisierung erst nach Abbruch des Gebäudes erfolgen kann. Die Inanspruchnahme ist vertretbar, da sich das Gebäude in keinem guten Zustand befindet und auf dem Grundstück ausreichende überbaubare Flächen für eine Ersatzbebauung ausgewiesen wurden.

Da bei den derzeitigen B-Planausweisungen die Freiflächen westl. des Planbereiches im weiteren Verlauf der Sternstraße und der Straße Am Stern nicht mehr von der Öffentlichkeit erreicht werden können, ist am Anfang der Straße Am Stern eine öffentliche Grünverbindung ausgewiesen worden, die das umliegende Wohngebiet an den Spielbereich B anschließt. Hierdurch können für die Benutzer des Spielplatzes unnötige Wege entlang der stark befahrenen Über-
ruhrstraße vermieden werden.

Die überbaubaren Flächen wurden reduziert und orientieren sich entlang der Straße. Hierdurch sowie durch die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser soll sichergestellt werden, daß sich die Neubebauung der vorhandenen Bebauung anpaßt.

Überruhrstraße

Die ursprünglichen Planungen hinter den vorhandenen Wohngebäuden Überruhrstraße Hs.Nrn. 523 bis 535 beinhalteten eine Bestätigung der Hausgärten.

Dem von einigen Eigentümern vorgetragenen Wunsch, eine zusätzliche Bebauung aufgrund der großen Tiefe der Grundstücke (bis zu 50 m) zuzulassen, wurde im Laufe des Verfahrens gefolgt.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgte in der Weise, daß die angrenzenden Nutzungen bei Realisierung der Planungsziele nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Östlich der Überruhrstraße

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden Lösungen entwickelt, die unter Mitwirkung der von den Planungen betroffenen Bürger zur heute vorliegenden Planungsfassung geführt haben.

Ursprünglich war für den Bereich der in Rede stehenden Stichstraße eine Durchgangsstraße geplant, die den kurvenreichen Verlauf der Überruhrstraße beseitigen sollte.

Die hiergegen erhobenen Bedenken wurden berücksichtigt. Durch entsprechende Ausweisung der Verkehrsflächen konnte kein Durchgangsverkehr mehr über diesen Straßenzug geführt werden.

Hierbei wurde jedoch beachtet, daß der bereits bebaute Teil des 'Innenbereiches' nur von der Stichstraße nördlich des Grundstückes Überruhrstraße Hs. Nr. 553 erschlossen wird. Die Mölleneystraße sollte im o. a. Einmündungsbereich für den Fahrverkehr gesperrt werden, weil die Straßenführung sehr steil ist, der Kreuzungsbereich Überruhrstraße/Mölleneystraße/Worringstraße, Alte Hauptstraße sehr unübersichtlich ist und ein Durchgangsverkehr (auch hierdurch) verhindert werden sollte.

Die Erschließung des übrigen Innenbereiches sollte nur über eine Stichstraße südlich der Grundstücke Überruhrstraße Hs.Nrn. 505 - 509 erfolgen.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Einsender wurden nach der 2. Offenlage des Planes nachfolgend aufgeführte Veränderungen der Ausweisungen vorgenommen:

- a) Verkehrliche Erschließung des 'Innenbereiches' auch von der Charlottenstraße aus.
- b) Reduzierung der überbaubaren Fläche im Innenbereich. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern soll in Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen sichergestellt werden, daß eine aufgelockerte der vorhandenen Bebauung angepaßte Bebauung entsteht.
- c) Reduzierung des Querschnittes der in Rede stehenden Erschließungsstraße zugunsten einer Freifläche zwischen der Bebauung Am Sonnenhang und der gepl. Straße.
Ausweisung dieser Freifläche als öffentliche Grünfläche.
Hierdurch entsteht für die Grundstücke Am Sonnenhang für die gepl. Straße keine Erschließungsbeitragspflicht.
- d) Die Fläche zwischen der gepl. Straße und den Grundstücken Überuhrstraße Hs.Nrn. 505 - 509 soll neben der Erschließungsfunktion der Unterbringung von Stellplätzen dienen. Dies entspricht bereits z. T. der heutigen Nutzung.
- e) Aufgabe der Gemeinschaftsstellplätze südlich der Erschließungsstraße und Ausweisung einer nicht störenden Wohnnutzung.
- f) Als Ersatz für die Gemeinschaftsstellplätze Auflockerung der betreffenden Wohnbebauung, damit die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

Die jetzige im Plan enthaltene Erschließung des Neubaugebietes östlich der Überuhrstraße wird für sinnvoll gehalten weil:

- die Grundstücke Überuhrstraße Hs.Nrn. 505 - 509 durch die in Rede stehende Stichstraße erschlossen werden müssen,
- der bereits bebaute Teil des Innenbereichs 'Mölleneystraße', bei der bisherigen Planbearbeitung als in sich abgeschlossene Einheit betrachtet wurde und deshalb die vorhandene Erschließungsstraße keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen soll,

- der Bereich des Wohngebietes 'Am Sonnenhang' ebenfalls als eine in sich abgeschlossene Einheit zu betrachten ist. Jedoch besteht hier die Möglichkeit, die geplante Erschließungsstraße von den Wohngrundstücken abzurücken und einen ca. 6 - 8 m breiten öffentlichen Grünstreifen als Pufferzone anzulegen.
- eine Erweiterung der von der Charlottenstraße ausgehenden Stichstraße die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen zur Folge hätte, der Spielbereich teilweise in Anspruch genommen und der Fahrverkehr unmittelbar an dem Spielbereich entlang führen würde (bei der jetzigen Planung liegt der Spielplatz im ruhigen Innenbereich).

Für die von der Überraubrstraße abzweigende geplante Stichstraße ist vorgesehen, beidseitige Gehwege anzulegen und in Teilbereichen Parkstreifen.

Alle übrigen gepl. Stichstraßen östlich der Überraubrstraße wurden als Mischverkehrsfläche mit einer Breite zwischen 4,75 m und 7,00 m ausgewiesen.

Im gesamten Planbereich können Garagen und Stellplätze in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken angelegt werden. Wo es möglich ist, sind auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Parkstreifen vorgesehen.

c) Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den der Überraubrstraße zugewandten Aufenthaltsräumen der Gebäude Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Zeit beträgt der Schallpegel bei Tag 64 dB (A) bei Nacht 57 dB (A) - Berechnung nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau -.

In den Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen sind bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen.

Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel in den "Reinen" und "Allgemeinen Wohngebieten" 22 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) in den Schlafräumen bei Nacht nicht überschritten wird.

d) Grünflächen

Die Abmessungen der festgesetzten Grünflächen sind ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Neben der öffentlichen Grünanlage südlich der Straße Am Stern wird ein Spielplatz - Spielbereich B - im wesentlichen mit folgenden Einrichtungen angelegt: Tummelwiese, Geräte-, Rollspiel-, Sand- und Ruhebereiche. Der Flächennutzungsplan enthält zwar die Darstellung "Spielbereich A", aber der Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen hat nur den Bedarf für einen "Spielbereich B" ermittelt. In ca. 500 m Fußwegeentfernung, zwischen der Heinrich-Kämpchen-Straße und dem Mühlenweg, ist ein "Spielbereich A" vorgesehen, der zur Bedarfsdeckung ausreicht. In dem Erschließungsgebiet östlich der Überraubrstraße ist auf einem städtischen Grundstück ein öffentlicher Spielplatz - Spielbereich B - festgesetzt, der im wesentlichen folgende Ausstattung erhält: Geräte-, Sand- und Ruhebereich.

Damit sind hier die Wohngebiete beiderseits der Überraubrstraße mit den zu ihrer Ausstattung gehörenden Spielplätzen versorgt.

Die Grünbereiche werden durch ein Fußwegenetz erschlossen, das in angrenzende Grünbereiche überleitet, wie z. B. ins Holthuser Tal (Zentralfriedhof Überraubr), ins Deipenbecktal und in den Siepen südlich der Worringsstraße.

Das Wäldchen westlich des Grundstückes Heinrich-Kämpchen-Straße 60 liegt innerhalb des Plangebietes und wurde als private Grünfläche mit der Festsetzung, den Baum- und Strauchbestand zu erhalten, ausgewiesen. Hierdurch kann die im FNP vorgegebene Anbindung der nördlich angrenzenden Grünbereiche an die Heinrich-Kämpchen-Straße gesichert werden.

Die überbaubare Fläche entlang der Heinrich-Kämpchen-Straße wurde, wie auf der östlichen Seite (Heinrich-Kämpchen-Straße 60) bereits vorgesehen, bis auf 3 m an das Wäldchen herangeführt.

Ein geringerer Abstand würde das Wurzelwerk der Bäume beschädigen und den Bestand des Waldes infragestellen.

e) Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen für den vorliegenden Wohnbereich wie Geschäfte, Banken, Post, Kindergärten, Grundschulen und Kirchen befinden sich im 'Oberdorf' sowie im 'Unterdorf'. Im benachbarten Stadtteil Überraue liegen die Hauptschule sowie ein Gymnasium. Weitere Gymnasien sowie Realschulen sind in Steele vorhanden. Es besteht ein Sportplatz zwischen den Straße An der Windmühle und Am Wasserturm im 'Oberdorf'.

f) Sonstige Festsetzungen

Das Verfahrensgebiet ist überwiegend bereits kanalisiert, und zwar mit getrennten Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen. Das Regenwasser wird der Ruhr und das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kupferdreh zugeführt. Eine Ergänzung des Kanalsystems erfolgt entsprechend den festgesetzten Erschließungsmöglichkeiten.

Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde so gewählt, daß die Flächen für den geplanten Entwässerungskanal noch innerhalb des Planbereiches liegen, und entsprechend Leitungsrechte festgesetzt werden können.

Die Trassierung der Vorflutkanäle richtet sich sowohl nach den topographischen Verhältnissen als auch nach den örtlichen Gegebenheiten. Soweit die neuen Kanäle über Privatgrundstücke führen setzt der Plan Leitungsrechte zugunsten der Stadt Essen fest. Soweit heute über private Kanäle entwässert wird, ist eine Anbindung dieser Kanäle an die städtischen Leitungen erforderlich.

Östlich der Überrauestraße ist im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen eine Wasserleitung der Gelsenwasser AG vorhanden. Im Zuge der Realisierung der Neubaumaßnahme muß diese Leitung in den öffentlichen Straßenraum verlagert werden. Die Kosten hierfür sind von den Betreibern der Neubaumaßnahme zu tragen.

Das Eckgrundstück Überrauestraße Nr. 540/Heinrich-Kämpchen-Straße ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Auf diesem Grundstück hat die Deutsche Bundespost die Fernsprechvermittlungsstelle Burgaltendorf errichtet.

Südlich des Grundstückes Überraubrstraße Hs.Nr. 502 ist eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Hier besteht eine Trafostation des RWE.

Die Bergbaustörzonen sind im Plan durch besondere Signatur gekennzeichnet. Für die darin vorgesehenen Bauflächen sind bei den späteren Einzelbauplanungen gezielte weitergehende Untersuchungen, wobei mit dem Bergwerkseigentümer Verbindung aufgenommen werden sollte, am Standort des jeweiligen Projektes dringend erforderlich. Erst mit diesen Untersuchungen lassen sich im Einzelfall die Frage der Gefährdung der Baufläche sowie Art und Umfang etwa erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen klären. Das Altlastenverdachtsflächenkataster enthält für den Planbereich keine Eintragung.

Das Forstamt Wesel hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/83 "Mühlenweg/Deipenbecktal" gefordert, als Ersatz für den entfallenden Baumbestand im Bereich des Baugrundstückes Dellmannsweg Hs.Nr. 202/204 (eine Wohnbebauung mußte aufgrund eines Gerichtsurteiles genehmigt werden) eine Ersatzaufforstung innerhalb des Geltungsbereiches des Planes Nr. 10/83 vorzunehmen.

Mit dem Forstamt wurde seinerzeit Einigung darüber erzielt, diese Ersatzmaßnahmen im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 11/83 zu berücksichtigen, da im Bereich des Planes Nr. 10/83 keine Flächen für derartige Maßnahmen zur Verfügung stehen. Es war vorgesehen, den vorhandenen Baumbestand östlich des Dellmannsweges zu erweitern.

Dieser Bereich ist, wie anfangs angesprochen, nicht mehr Gegenstand des Verfahrensgebietes.

Die Stadt Essen wird weiterhin bemüht sein, auf privatrechtlicher Basis die Ersatzaufforstung vorzunehmen.

g) Auswirkungen der Planungen

Wie unter den einzelnen Punkten der Begründung näher ausgeführt, wurde angestrebt, die vorhandenen Nutzungen mit den Planungszielen in Einklang zu bringen.

Nach Realisierung der Planungen wird die Eigenart der Landschaft, das Klima sowie der Gebietscharakter im Grundsatz nicht verändert.

Die Ausweisung der zusätzlich bebaubaren Flächen erfolgte in Anlehnung an die im Ansatz vorhandenen Straßen und Bebauungen, so daß kein unberührter Landschaftsraum in Anspruch genommen wurde. Durch die klare Wohngebietsfestsetzung wird die Zersiedelung dieses Bereiches aufgehalten, da künftig entsprechend den Nachfragen Bauland innerhalb der Baugebiete angeboten werden kann.

Die in den Wohnstraßen durch die mögliche Neubebauung entstehende verkehrliche Mehrbelastung wird für vertretbar gehalten, da es sich nach wie vor um Stichstraßen handelt, die ausschließlich der Wohnerschließung dienen und keinen Durchgangsverkehr ermöglichen.

Durch den Ausbau der Überraubrstraße mit entsprechenden Busbuchten wird erst die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefördert.

Die öffentlichen Grünflächen erschließen bisher für die Öffentlichkeit unzugängliche Bereiche und schaffen die Möglichkeit, größere zusammenhängende Grünbereiche von den Wohngebieten aus zu erreichen, ohne Hauptverkehrsstraßen zu benutzen.

IV. Zahlenwerte/Ausweisungen

a) Wesentliche Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 17,4 ha	
Reines Wohngebiet	ca. 8,4 ha	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,3 ha	
davon Fläche f.d. Gemeinbedarf		ca. 0,1 ha
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 2,9 ha	
öffentl. Grünfläche	ca. 0,9 ha	
davon Spielbereich B:		
- südl. Am Stern		ca. 0,3 ha
- östl. Überraubrstraße		ca. 0,2 ha
Private Grünfläche	ca. 0,9 ha	

b) Wohnungseinheiten (WE)

vorhandene WE ca. 295
geplante WE ca. 175

c) Art und Maß der baulichen Nutzung

'Reines Wohngebiet' (WR) und 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern und offener Bauweise.

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,5; 0,8; 1,0; 1,1
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	I, II, III, IV
Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafostation des RWE)		
Fläche für den Gemeinbedarf (Post- Fernsprechvermittlung)		
Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	II

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleiben die beiden Möglichkeiten der Umlegung bzw. Enteignung nach dem BauGB.

In Teilen des Verfahrensgebietes kann der Bebauungsplan nur durch eine Umlegung nach Maßgabe der §§ 45-79 BauGB realisiert werden. Für diese Fälle müßte die Umlegungsanordnung durch den Rat beschlossen werden.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken, wird ein Sozialplan aufgestellt.

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

VI. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für:

Bodenordnung:

Grunderwerb	ca. 1,80 Mio DM
Gebäudeentschädigung einschl. Aufwuchsentschädigung	ca. 0,35 Mio DM
Umzug	ca. 0,03 Mio DM
Abbruch	ca. 0,07 Mio DM
gesamt (Bodenordnung)	<u>ca. 2,25 Mio DM</u>

<u>Straßenbau</u>	ca. 4,40 Mio DM
<u>Kanalbau</u>	ca. 1,65 Mio DM
Gärtnerische Gestaltung der <u>öffentlichen Grünanlagen</u>	ca. 0,08 Mio DM
<u>öffentliche Spielplätze:</u>	ca. 0,45 Mio DM
von der Stadt zu tragende Kosten	<u>ca. 8,83 Mio DM</u>

Die Erschließungsbeiträge wurden nach den geltenden Bestimmungen des BauGB ermittelt. Die Erschließungssatzung der Stadt Essen sieht bei einem mehrfach erschlossenen Grundstück vor, daß wegen des entstandenen Vorteils 2/3 der Grundstücksfläche zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig ist.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellen- den Straßen bzw. Straßenteile wurde nach z. Z. gültigen Einheitssätzen mit rd. 1,3 Mio DM kalkuliert. Dabei wurde unter- stellt, daß die Ausbaukosten für die vorgesehenen Mischverkehrs- flächen nicht wesentlich von den Ausbaukosten für Verkehrsflächen im herkömmlichen Trennsystem abweichen. Für die übrigen teilweise fertiggestellten Straßen kann mit einem Beitragsaufkommen von rd. 0,3 Mio DM gerechnet werden.

Von der Gesamtgrünanlage südlich der Überraubrstraße verbleibt nach Abzug des geplanten Kinderspielplatzes eine beitragsfähige Grünfläche von rd. 4.000 m².

Der Beitragsanteil für diese öffentliche Grünanlage beträgt rd. 125.000,- DM. Die o. a. Beträge sind bereits um den 10 v. H. Stadtanteil reduziert. In den Angaben sind keine Kosten für Grunderwerb, Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkommen von ca. 0,22 Mio DM gerechnet werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund deren 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.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11/83 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft, die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 2/70 "Am Wasserturm/Charlottenberg"

soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/83 betreffen.

Der Bebauungsplan Nr. 11/83 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

06.12.88

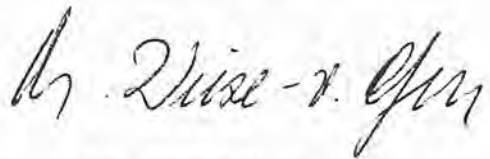
Bau- und Stadtplanungs-
dezernat



Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Dr. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 11/83 "Dellmannsweg/ Heinrich-Kämpchen-Straße/Überruhrstraße/Charlottenstraße", den der Rat der Stadt in der Sitzung am 25.01.1989 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 27.02.1989



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

