

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 4/93
"Humboldtstraße/Fulerumer Straße"
Stadtbezirk III, Stadtteil Fulerum

- *^{+§9 Abs. 8}) Gem. § 3 Abs. 2² des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466)

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Städtebauliche Situation und Nutzungsansprüche
3. Umweltsituation

III. Planungsvorgaben

1. Ziele der Landesplanung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

IV. Planinhalte (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Erschließung
2. Bauliche Nutzung

V. Zahlenwerte

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

VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

VIII. Auswirkungen der Planung

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 1,86 ha großes Gebiet nördlich des Verkehrsknotens Fulerumer Straße/Humboldtstraße und wird in etwa begrenzt durch

- die Kleingartenanlage an der Fulerumer Straße sowie die westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden,
- den Erschließungszweig der Humboldtstraße zu den Gebäuden Humboldtstraße 195 - 199 im Süden,
- die Fulerumer Straße und die an der Fulerumer Straße gelegene Kleingartenanlage im Osten,
- die östliche Grenze der Besitzungen Humboldtstraße 169 und deren südliche Verlängerung in etwa 45 m parallel zur Humboldtstraße im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die zum Ende der 80er Jahre immer deutlicher werdenden Wohnungsgänge haben insbesondere in den Großstädten zu einer erheblichen Wohnungsnot geführt. Als Folge daraus entstand das Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauEr1G) vom 17. Mai 1990, mit dessen Hilfe in einem beschleunigten Verfahren Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen werden soll.

Nördlich des Verkehrsknotens Fulerumer Straße/Humboldtstraße setzt der B-Plan Nr. 4/68 "verlängerte Fulerumer Straße und 1. Änderung zu

Nr. 12/66" eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule mit Schulsportplatz) fest. Diese Fläche wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt und kann somit zu Wohnungsbauzwecken herangezogen werden.

Zur Erstellung von ca. 50 - 60 Wohneinheiten (WE) ist die Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes in Form einer Neuaufstellung gem. Wohnungsbauerleichterungsgesetz erforderlich.

2. Städtebauliche Situation und Nutzungsansprüche

Das Plangebiet liegt nördlich des Verkehrsknotens Fulerumer Straße/Humboldtstraße zwischen dem Südwest-Friedhof im Osten und vornehmlich landwirtschaftlich geprägten Flächen im Westen.

Die unmittelbare Umgebung der geplanten Wohnbebauung ist im wesentlichen charakterisiert durch eine aufgelockerte, größtenteils zweigeschossige Bebauung wohngebietstypischer Nutzungen sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen und Dauerkleingärten in den nördlichen Randbereichen. Die äußerste, östliche Grenze bildet die Fulerumer Straße mit den gegenüberliegenden Flächen des Südwest-Friedhofes.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten ist eine Weiterentwicklung der südlich und westlich anschließenden Wohnnutzung zu einer sinnvollen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur naheliegend.

Das neue Wohngebiet bildet aufgrund seiner Lage zu den umliegenden Nutzungen ein in sich geschlossenes Quartier, daß durchaus seinen eigenen Charakter tragen kann, ohne sich auf die umgebende Bebauung nachteilig auszuwirken.

Art und Maß der Nutzung werden sich jedoch am Vorhandenen orientieren müssen um ein Einfügen des neuen Baugebietes in die Gesamtcharakteristik des Ortsbildes zu gewährleisten.

3. Umweltsituation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch lockere Bebauung, gute Durchgrünung und durch eine günstige Höhenlage.

Die Flächen des Verfahrensgebietes sind zu einem Teil bebaut, der zu beplanende Bereich ist im wesentlichen Grünbrache. Im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen finden sich z.Z. keine Hinweise darauf, daß es im Plangebiet Altlastenstandorte/Altablagerungen gibt.

Die Ausführungen des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen geben in Bezug auf Verunreinigungen von Luft und Boden keinen Anlaß zu weiterführenden Untersuchungen im Plangebiet. Im unmittelbaren Einflußbereich der Fulerumer Straße muß jedoch mit Immissionen aus Verkehrslärm gerechnet werden.

III. Planungsvorgaben

1. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan "Humboldtstraße/Fulerumer Straße" entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie u.a. im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellt sind.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Wohnbaufläche aus, wobei an der nördlichen und östlichen Grenze des B-Plangebietes zum einen die vorhandene Kleingartenanlage Bestätigung findet und zum anderen der zukünftige Verlauf der Fulerumer Straße dargestellt ist.

Der B-Plan "Humboldtstraße/Fulerumer Straße entspricht in seinen Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist aus ihm entwickelt.

IV. Planinhalte (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Humboldtstraße und ihren das Plangebiet nördlich und südlich begrenzenden Erschließungszweigen. Ein Anschluß an das ÖPNV-Netz ist mit den im Bereich des Südwest-Friedhofes spurgeführten Linien CE 45 und CE 47 gewährleistet, die Heisingen-Stadt-wald-Innenstadt-Frohnhausen und Haarzopf sowie Kray-Innenstadt-Frohnhausen und Haarzopf verbinden.

Über den südlichen Stich der Humboldtstraße wird ein zwischen den Wohnbauflächen des Plangebietes und der Fulerumer Straße gelegener Bereich für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage erschlossen, die den Stellplatzbedarf der östlichen Teile der Wohnbebauung deckt und die im Einfamilienhausbau der westlich anschließenden Bereiche zusätzlich erforderlichen Stellplätze aufnehmen soll.

Die Aufschließung der nördlichen und westlichen Teile des Plangebietes ist über den nördlich vorhandenen Stich der Humboldtstraße und dessen Weiterführung nach Süden in das Wohngebiet hinein sowie über den südlichen Erschließungszweig der Humboldtstraße geplant.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in diesen Bereichen ist zum Einen innerhalb festgesetzter Gemeinschaftsanlagen und zum Anderen auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen.

Bezogen auf das gesamte Baugebiet ergibt sich ein Verhältnis von 1,25 Stellplätzen pro Wohneinheit im Geschößwohnungsbau bzw. 2 Stellplätze pro Wohneinheit beim Bau von Einfamilienhäusern.

Die Erschließung der inneren Bereiche sowie die Durchgängigkeit des Plangebietes ist durch ein Netz von Fußwegen und eingeschränkt befahrbaren Wohnwegen bzw. entsprechender Belastungsflächen sichergestellt.

Öffentliche Stellplätze sind im südlichen und westlichen Bereich in ausreichender Zahl an der Humboldtstraße vorhanden bzw. neu festgesetzt und werden im nördlichen Bereich durch Stellplätze innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließung ergänzt.

2. Bauliche Nutzung

Art und Maß der Nutzung sind aus der umgebenden Bebauung abgeleitet, wobei sich aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage zur Himmelsrichtung eine Baukörperstellung entwickelt die ein eigenständiges, in sich geschlossenes Quartier entstehen läßt.

Im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen und der Lage zur Fulerumer Straße wird zwischen allgemeinem - und reinem Wohngebiet unterschieden. So ist als östlicher Abschluß der Wohnbebauung parallel zur Fulerumer Straße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und der übrige Teil der Wohnbebauung abseits von Hauptverkehrsstraßen als reines Wohngebiet geplant.

Es ist eine Geschossigkeit von II als Obergrenze in den WR-Gebieten und III als Obergrenze im WA-Gebiet vorgesehen. Die GRZ und GFZ sind adäquat zu den Gebietsausweisungen mit 0,4 0,8 bzw. 0,4 1,2 festgesetzt.

IV. Zahlenwerte

| | |
|--------------------------|-------------|
| - Gesamtverfahrensgebiet | ca. 1,86 ha |
| - Allgemeine Wohngebiete | ca. 0,21 ha |
| - Reine Wohngebiete | ca. 1,05 ha |

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Verkehrsflächen | ca. 0,38 ha |
| davon Umbau und Bestand | |
| Humboldtstraße | 0,18 ha |
| - Gemeinschaftsanlagen GGa v. GSt | ca. 0,22 ha |

Insgesamt sind ca. 60 Wohneinheiten geplant.

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

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung und deren Erschließung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Im Bereich der rückwertigen Grundstücksteile der Gebäude Humboldtstr. Nr. 185 bis Nr. 189 sollte mit dem Ziel einer intensiveren Ausnutzung der westl. anschließenden Bebaubarkeit eine Ordnung der Grundstücksverhältnisse freiwillig durchgeführt werden.

VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Innere Erschließung | |
| Mischverkehrsfläche und Wege | ca. 350.000 DM |
| - Äußere Erschließung | ca. 100.000 DM |
| - Kanalbau (ca. 220 m DN 300) | ca. 300.000 DM |
| | |
| Summe: | ca. 750.000 DM |

Der um den 10 v.H. Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (innere Erschließung) beträgt, ermittelt mit den z.Z. gültigen Einheitssätzen, rd. 285.000,- DM.

In den obigen Angaben sind keine Kosten für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

Für die Humboldtstraße ist noch mit einem Beitragsaufkommen von ca. 47.000,- DM zu rechnen.

Die im Bereich der neu geplanten Erschließungsanlagen liegenden städtischen Grundstücke, die einer Bebauung zugeführt werden sollten, werden freihändig veräußert.

VIII. Auswirkungen der Planung

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Die zu erwartende Beeinträchtigung der Umwelt durch die Realisierung der Planung ist zunächst als eventuell erheblich eingestuft worden. Durch die geringe Qualität der inanspruchgenommenen Flächen für den Arten und Biotopschutz (geringe Ausdehnung, isolierte Lage, intensive Nutzung großer Flächenteile, hoher Anteil in der Neuzeit eingesickerter Arten, schlechte Vitalität) bleibt die Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben jedoch von untergeordneter Bedeutung. Nach Abwägung der Belange der dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Zielsetzung, in einer sinnvollen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur ca. 60 neue Wohneinheiten zu errichten mit den Belangen des Naturschutzes soll das gewählte Plankonzept Vorrang genießen. Dies entspricht insbesondere auch § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG, in dem dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung ein gesteigertes, gesetzliches Gewicht beigemessen wird.

Die negativen Auswirkungen werden vermindert bzw. ausgeglichen, indem in den textlichen Festsetzungen Begrünungsmaßnahmen sowie unversiegelte Bereiche verbindlich vorgeschrieben werden.

Durch die zunehmende Flächenversiegelung wird sich das Abflußverhalten des Niederschlagswassers verändern. Diese Auswirkungen werden durch die Vorschriften im Bezug auf Begrünung und unversiegelte Bereiche sowie Hinweisen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser tlw. kompensiert und sind in dem verbleibenden Umfang hinzunehmen.

Um Beeinträchtigungen in den Bereichen Boden (Abtrag) und Abfall (Aufkommen aus der Baumaßnahme) zu vermeiden soll der abgetragene bzw. ausgehobene Boden nach Möglichkeit im Plangebiet untergebracht werden.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Aufgrund der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm der Fulerumer Str. ist eine Schallimmissionsberechnung nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durchgeführt worden.

Als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurden 18900 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von tags 3,5 % und nachts 3,5 % angenommen. Grundlage für die DTV bildet die Bundesverkehrszählung BVZ 1990.

Der auf der Fulerumer Str. verkehrende Spurbus wurde tagsüber mit 6 Bussen/h und nachts mit 3 Bussen/h berücksichtigt.

Es wurde ein Beurteilungsschallpegel von tags 62 dB und nachts 51 dB ermittelt.

Die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr erfordert für die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Bebauung (Gebäudefronten) Maßnahmen zum Lärmschutz.

Entsprechend werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Pegelminderung bei Wohn- und Schlafräumen von mindestens 7 dB (A) führen, so daß mit Fenstern der Schallschutzklasse I die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beibl. 1 eingehalten werden und ein ruhiges Wohnen gewährleistet wird.

IX. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne


Städtebauliche Festsetzungen, die im

- Bebauungsplan Nr. 4/68 "verlängerte Fulerumer Straße" rechtsverbindlich seit 27.03.1973

enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Humboldtstr./Fulerumer Str." betroffen werden.


Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/93 gelten alle weiteren früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulte
Beigeordneter



← Stadtplanungsamt


Franke
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Baugesetzbuch in der Zeit

vom 07.02.1994

bis 22.02.1994

öffentlich ausgelegen.

Essen, 23.02.1994

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Diese Begründung gehört zum B-Plan Nr. 4/93 "Humboldtstr./Fulerumer Str.", den der Rat der Stadt Essen am 24.08.1994 als Satzung beschlossen hat.

Essen, 20.09.1994

Der Oberstadtdirektor

i.A.



Handwritten signature

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.08.1994 sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuches i. V. mit Artikel 2 § 2 Abs. 6 WoBauErlG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 47 vom 25.11.1994 veröffentlicht worden.

Essen, den 28.11.1994

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Handwritten signature

D6111443/O6111LFD