

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 1/87
"Reuenberg/Bergheimer Straße"
- Stadtbezirk IV, Stadtteil Bedingrade -

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

Anlage

Straßenausbauplan

* siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGB1. I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Der Bereich wird in etwa begrenzt durch die Straße "Reuenberg", die Hagedornstraße, die Straße "Heeme" und deren Verlängerung nach Süden bis zur Ackerstraße, die Ackerstraße, die Straße "Möllhoven", die Bergheimer Straße und die Straße "Schnitterweg" bis zur Straße "Reuenberg".

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Durchstreckung der Bergheimer Straße bis zur Straße "Reuenberg" und die Ausweisung zusätzlicher Wohngebiete beiderseits der neuen Straßentrasse.

Die im Plan eingetragene Straßenführung ist Teil einer im Flächennutzungsplan der Stadt Essen und im zukünftigen Hauptverkehrsstraßennetz enthaltenen Hauptverkehrsstraße, die als Landstraße 445 (L 445) bezeichnet ist.

Im Zuge Prosperstraße, Reuenberg, Kreyenkrop, Aktienstraße verläuft die klassifizierte Hauptverkehrsstraße L 445 im nordwestlichen Stadtgebiet. Sie verbindet vornehmlich die Bezirke Dellwig, Gerschede, Bedingrade untereinander und stellt nur untergeordnet auch eine Verbindung zwischen Bottrop und Mülheim dar.

Eine praktische Bedeutung für den überörtlichen Durchgangsverkehr kommt dieser Verbindung jedoch schon wegen seiner topographischen Gegebenheiten und wegen des Versatzes in der Frintroper Straße kaum zu. Als Querverbindung zwischen A 42 und A 430 ist sie unattraktiv.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbindung zu den Nachbarstädten ist nicht das Hauptanliegen dieses Bebauungsplanes.

Wegen der weiträumig verteilten, verkehrlich unübersichtlichen gewachsenen Wohnquartiere bedarf dieser Stadtbereich dennoch einer stützenden Verkehrsorientierung durch eine Hauptverkehrsschiene, die in erster Linie die innerörtlichen Zulauf- und Verteilfunktionen in die Wohnquartiere wie umgekehrt Sammelverkehre zwischen den stadtteilverbindenden Hauptverkehrsachsen Deilwiger- / Donnerstraße, Schloßstraße und Frintroper Straße aufnehmen soll.

Die mit der ursprünglichen (versatzlosen) Konzeption verfolgte große Lösung einer vierspurigen, z.T. als geländegreifende Neubautrasse geplante Straße im Zuge Reuenberg, Bergheimer Straße (der ehem. Ripshorster Straße), der Roß- / Lautstraße sowie der Aktienstraße ist inzwischen aufgegeben worden.

Im Zuge von Netzveränderungen konnte diese Hauptverkehrsstraße wieder auf eine zweispurige Planung zurückgeführt werden, indem der Verlauf nördlich in der alten Straßenführung verbleibt, im Süden aber nun durch die Bergheimer Straße zur Frintroper Straße führt.

Daß die Straße evtl. gelegentlich auch von überörtlichen Verkehrsteilnehmern mit verschiedenen Zielen benutzt bzw. befahren wird, kann praktisch an keiner öffentlich gewidmeten Straße verhindert werden. Auch aus diesen Gründen wurde die vierspurige Trasse, die ein versatzloses Durchfahren gefördert hätte, aufgegeben.

Der vorgesehene zweispurige Ausbau der neuen Straßentrasse dient auch gleichzeitig der Entlastung des südlichen Bereiches der Straße Reuenberg und der Straße Am Kreyenkrop. Für diese Straßenbereiche, die z.T. geringe Breiten und dichte Wohnbebauung aufweisen, können durch den Straßenneubau die Verkehrssicherheit und die Wohnsituation erheblich verbessert werden, wobei ggf. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen werden können.

Mit der Fortentwicklung moderner Straßengestaltung sollen jetzt verstärkt die Möglichkeiten und Freiräume geschaffen werden, die nicht mehr nur den fließenden Kfz-Verkehr fördern, sondern durch Einfügen von Parkstreifen

Radwegen und möglichst alleeartigen Grün- / oder Baumpflanzungen auch den stadtgestalterischen Entwicklungen Rechnung tragen.

Gerade diese Zweckzuweisungen kann den Neubauabschnitt "Bergheimer Straße" - und die südliche Fortsetzung bis zur Frintroper Straße - besser erfüllen, als der dafür zu schmale und unübersichtliche Straßenabschnitt Reuenberg - Am Kreyenkrop.

Neben der zweispurigen Fahrbahn soll die neue Straße auf der Ostseite einen Längsparkstreifen, auf der Westseite einen im Mittel 3,0 m breiten Grünstreifen und beidseitig kombinierte Rad- und Gehwege erhalten.

Durch alleeartig vorgesehene Baumpflanzungen sowohl innerhalb des Grünstreifens als auch des Längsparkstreifens - soll eine wohngerechte Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden.

Im Kreuzungsbereich Bergheimer Straße / Möllhoven wurde das Straßenprofil so stark aufgeweitet, daß von den 10 vorhandenen Bäumen auf den derzeitigen Verkehrsinseln voraussichtlich nur ein einzelner Baum beim verkehrsgerechten Ausbau der Straße beseitigt werden muß.

In einem detaillierten Ausbauplan für die neue Straßentrasse ist die Aufteilung und Gestaltung des Straßenraumes mit zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäumen eingetragen.

Der Ausbauplan ist dieser Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

In Anbetracht der vorhandenen und geplanten Bebauung beiderseits der neuen Trasse wurde geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm erforderlich werden.

Auf den südlichen - außerhalb des Verfahrensbereiches liegenden - Abschnittes der Bergheimer Straße besteht nach einer im März 1988 durchgeführten Verkehrszählung und Berechnung ein Mittelungs- bzw. Emissionspegel (15 m) von 61,7 dB(A) tags und 51,3 dB(A) nachts zuzüglich kreuzungs- und abstandsbedingter Zu- oder Abschläge.

Bei einer Prognosebelastung von ca. 8.000 Kfz/24 Std. wurden entlang der Straße in einem Abstand von ca. 15 m zur Straßenmitte ein mittlerer Schallpegel von ca. 65,1 dB(A) am Tage und 54,9 dB(A) bei Nacht ermittelt. Bei einem Abstand von 25 m reduzieren sich diese Werte auf 62,5 dB(A) am Tage und 51,9 dB(A) bei Nacht.

Um die für ein reines Wohngebiet (WR) anzustrebenden Grenzwerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts zu erreichen, ist bei einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte eine Pegelminderung von 15,1 dB(A) am Tage und 19,9 dB(A) bei Nacht erforderlich.

Da die anzustrebenden Grenzwerte bereits durch Einfachfenster mit einem Schalldämmmaß bis 24 dB(A) erreicht werden, werden besondere Schallschutzmaßnahmen entlang der neuen Straße nicht festgesetzt, zumal der Abstand der Gebäude zur Straßenmitte mehr als 15 m beträgt.

Im übrigen ist davon auszugehen, daß allein schon in Anbetracht der Wärmeschutzverordnung bei Neubauten keine Einfachfenster sondern Fenster mit Isolier- oder Doppelverglasung für Wohn- und Aufenthaltsräume eingebaut werden und somit auch in Bezug auf die Lärmbelastung eine größere Pegelminderung als die angenommenen 24 dB(A) bei Einfachfenstern erreicht wird.

Entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen wurde für die Freiräume beiderseits der neuen Straße eine Neubebauung mit etwa 120 Wohnungseinheiten vorgesehen.

Der im Jahre 1984 genehmigte Flächennutzungsplan geht von einem Bedarf an neuen zusätzlichen Wohnbauflächen von ca. 270 ha für das gesamte Stadtgebiet aus.

Mit der Ausweisung der neuen Wohngebiete soll nicht nur dem Bedarf an Wohnbaufläche entsprochen, sondern gleichzeitig dazu beigetragen werden, die heutige Bevölkerungszahl im nördlichen Stadtgebiet, das von starken Abwanderungsverlusten betroffen ist, zu stabilisieren und somit die Stadtstruktur neben vorhandener Infrastruktur zu erhalten.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung werden die zu bebauenden Bereiche als "Reines Wohngebiet" (WR) mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind unmittelbar der neuen Straßentrasse zugeordnet, so daß diese Straße im wesentlichen als Erschließungsstraße für das Neubaugebiet dient und zusätzlicher Verkehr für die angrenzenden Wohngebiete kaum zu erwarten ist.

Um die Stellplatzfragen entsprechend einzugrünen, wurden im Plan Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Erschließungs- und Verbindungswege auf der Ostseite des Neubaugebietes zwischen der Ackerstr. und Hagedornstraße werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit entsprechenden Grün- und Baumpflanzungen festgesetzt.

Etwa in der Mitte des Wohngebietes wird dieser Bereich zu einer kleineren Platzfläche, die am Rand von Bäumen eingefast wird, erweitert. Mit diesem kleineren Platz, der ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleibt, soll für die Anwohner ein Ort der Begegnung ohne verkehrsbedingte Beeinträchtigung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden.

Auf der Westseite der neuen Trasse wurde die vorhandene Bebauung im Einmündungsbereich der Straße Reuenberg durch eine Randzeile ergänzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden durch entsprechende Ausweisung weitgehend bestätigt bzw. soweit berücksichtigt, daß eine Beseitigung von Bausubstanz nicht erforderlich wird.

In Anbetracht vorhandener geschäftlicher bzw. handwerklicher Nutzung wurde die Blockfläche Reuenberg Nr. 24 - 30 als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung innerhalb dieses WA-Gebietes und die unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiete werden durch textliche Festsetzung gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenflächen und Wohngebiete wird u.a. eine etwa 0,2 ha große, mit jungen Birken und Weiden bestockte Fläche in Anspruch genommen.

Ein Ausgleich für diese Inanspruchnahme wird mit dem Erhalt vorhandener Grünsubstanz und durch ergänzende Aufforstung im Bereich einer früher unmittelbar nördlich des Verfahrensgebietes geplanten Straßentrasse, die nach Änderung des Hauptverkehrsstraßennetzes aufgegeben wurde, geschaffen.

Die etwa 2,0 ha große Fläche der früher geplanten Trasse wurde bereits in die Begrünungsmaßnahme für das unmittelbar angrenzende Barchembachtal einbezogen.

Gemäß dem vom Rat der Stadt im Mai 1984 beschlossenen Spielplatzentwicklungsplan ist das Plangebiet bereits durch in der Umgebung vorhandene Spielbereiche ausreichend versorgt, so daß die Ausweisung zusätzlicher Spielfläche nicht erforderlich wird.

Da in dem gesamten Bebauungsplanbereich keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt sind, besteht kein Anlaß für die Durchführung einer entsprechenden Gefährdungsabschätzung.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes Frintrop erstellt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunkstrecke wird in Anbetracht der nur zweigeschossigen Bebauung, die überwiegend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entspricht - nicht beeinträchtigt.

Die gemäß § 2 a BBauG vorgeschriebene Bürgeranhörung wurde in Verbindung mit dem Rahmenplan Frintrop auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfsplanes am 15.12.83 durchgeführt.

Das Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht im wesentlichen dem Ergebnis der Auswertung der Bürgeranhörung .

III. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen:

Wohnbauland	ca. 4,55 ha
Verkehrsfläche	ca. 2,25 ha
öffentliche Grünfläche	<u>ca. 0,10 ha</u>
Gesamtverfahrensgebiet	ca. 6,90 ha

b) Ausweisung innerhalb der Baugebiete

Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,5/0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	= I/II

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,8
Zahl der Vollgeschosse	= II

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen befinden sich z.T. im privaten Besitz.

Der Eigentumsübergang an die Stadt Essen kann - soweit auf freiwilliger Basis nicht möglich - durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen bewirkt werden.

V. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenausbau:

Neue Trasse Bergheimer Str./Reuenberg einschl. Wegeverbindungen, Mischflächen u. Signalanlagen	ca. 3.400.000,-- DM
--	---------------------

Baumpflanzungen:	ca.	40.000,--	DM
Kanalbau:	ca.	900.000,--	DM
Bodenordnung:			
Grunderwerb	ca.	970.000,--	DM
gesamt		<u>ca. 5.310.000,--</u>	<u>DM</u>
		=====	

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden zum Teil durch zu erwartende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge finanziert.

Erschließungsbeiträge:	ca.	950.000,--	DM
Kanalanschlußbeiträge:	ca.	100.000,--	DM
gesamt		<u>ca. 1.050.000,--</u>	<u>DM</u>
		=====	

Die übrige Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Ob mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen gerechnet werden kann, ist aufgrund der Haushaltslage und der Förderungserlasse z.Z. nicht abzusehen. 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.

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche westlich der Straße Reuenberg sind in den Ausbaukosten der angrenzenden Grünanlage "Barchembachtal" enthalten.

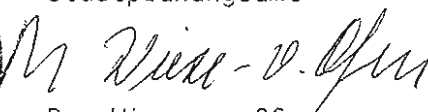
Bau- und Stadtplanungsdezernat


Schulte, Beigeordneter



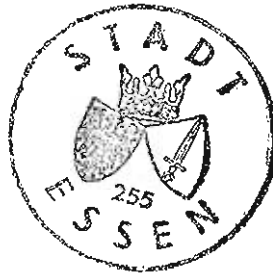
10.11.88

Stadtplanungsamt


Dr. Wiese-v. Ofen,
Amtsleiterin

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1/87 "Reuenberg/Bergheimer Straße", den der Rat der Stadt in der Sitzung am 25.01.1989 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 21.02.1989
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



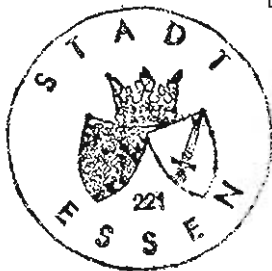
Brünzel

Gehört zur Verfügung vom 17. Mai 1989
AZ. 35.2-12.03 (E 6218)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 30. Juni 1989 bekanntgemacht
worden Essen, den 30. Juni 1989

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Brünzel