

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 2/88
"Frankenstraße/Amselstraße"
II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/70
"Frankenstraße/Amselstraße"
- Stadtbezirk II, Stadtteil: Stadtwald -

* Gem. § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land (Investitionserleichterungs- und Wohnbau landgesetz) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Inhalt:

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
- III. Planverfahren
- IV. Städtebauliche Situation
- V. Ziele und Zwecke der Planung
- VI. Planinhalte
 - 1. Bauliche Nutzung
 - 2. Erschließung
 - 3. Grünfläche
 - 4. Immissionsschutz
 - 5. Abwasserbeseitigung
 - 6. Bergbauliche Situation
- VII. Auswirkungen der Planung
- VIII. Zahlenwerte und Nutzung
- IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- X. Kosten
- XI. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Stadtteil "Stadtwald".

Der vorliegende Planentwurf wird in etwa begrenzt durch:

- die südliche Straßenbegrenzungslinie der Frankenstraße im Norden und Nordwesten
- die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Amselstraße im Süden und Südwesten
- die westliche Grenze des Grundstückes Amselstraße 12 sowie deren Verlängerung im Osten

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Plan Maßstab 1:1000 durch eine Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Verfahrensgebiet Bestandteil einer Fläche, die als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich "Frankenstraße/Amselstraße" Wohnbaufläche dar. Innerhalb des Planbereiches sind Standorte für Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen, eine Sporthalle sowie ein Hallenbad ausgewiesen.

Hinsichtlich des dargestellten Standortes für ein Hallenbad ist der vorliegende B-Planentwurf nicht aus dem FNP entwickelt worden. Nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 2/88 "Frankenstraße/Amselstraße" gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung

des Planbereiches im Hinblick auf die Strukturen des Stadtteils "Stadtwald".

Charakteristische Bau- und Nutzungsstrukturen sowie typische ortsbildprägende Merkmale der Umgebung spiegeln sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider.

Es ist beabsichtigt, im Anschluß an das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2/88 den FNP auf dem Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30/70 "Frankenstraße/Amselstraße" sowie die II. Änderung dieses Planes treffen folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete
- Grundstücke für den Gemeinbedarf, Gemeinschaftsgrundschule/Gymnasium, das städtische Verwaltungsgebäude/Gesundheitsamt und Hallenbad
- Versorgungsfläche, Innenraumumspannanlage
- Öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit Kinderspielplatz
- Öffentliche Verkehrsflächen

Das geplante Hallenbad soll ersatzlos aufgegeben werden. Darüber hinaus wurde die Detailplanung für den Ausbau der Frankenstraße so geändert, daß keine Eingriffe mehr in die Baugrundstücke an der Frankenstraße erforderlich werden.

Diese Entwicklungen erfordern eine Veränderung der planungsrechtlichen Aussagen für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes. In den angrenzenden Bereichen sind die Inhalte des Bebauungsplanes weitgehend realisiert, so daß keine Erforderlichkeit zu Änderung besteht.

III. Planverfahren

Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

- A) Das Bauleitplanverfahren soll unter Zugrundelegung des seit dem 01.06.1990 gültigen Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErIG -) durchgeführt werden, dessen besondere Vorschriften anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) oder ergänzend dazu gelten.

Die Anwendung des unter Artikel 2 des v. g. WoBauErIG aufgeführten Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) trägt zu einem beschleunigten Bauleitplanverfahren bei und ist dann zulässig,

- wenn der Bauleitplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen soll;
- wenn ein Bebauungsplan, der zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes beitragen soll, aufgestellt werden soll, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden darf.

- B) Begründung für die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bei Bauleitplanverfahren der Stadt Essen:

Die Stadt Essen beabsichtigt, im Rahmen der Bauleitplanung einem dringenden Wohnbedarf ihrer Bevölkerung Rechnung zu tragen und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. d. § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG nachzukommen.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Essen bestimmt sich aus folgenden objektiven Umständen in der Gemeinde, die ein zügiges Planen erforderlich machen:

a) Wichtige Bestimmungsfaktoren der Wohnraumnachfrage haben sich ungünstig entwickelt:

- es leben wesentlich mehr Einwohner im Jahre 1992 in Essen (rd. 631.000 EW, Stand 30.09.1992) als prognostiziert und den bisherigen Planungen zugrunde gelegt wurden. Die Prognose gem. Erläuterungsbericht zum FNP sah für 1990 rd. 600.000 EW vor;
- besondere Nachfragegruppen (z.B. Aussiedler) haben einen unmittelbaren, dringenden Wohnbedarf;
- die Altersstruktur erfährt hinsichtlich der noch starken mittleren und jüngeren Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumbildungsphase durch die Zugewanderten eine Verstärkung. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen wird erheblich steigen;
- die Zahl der Haushalte liegt bei rd. 306.000 (Stand: 31.12.1990). Die Zahl der Ein- und Zweipersonen-Haushalte beläuft sich dabei auf ca. 67 %;
- prognostizierte Haushaltsgrößen für 1990 (2,3 Pers./HH) wurden unterschritten. Sie liegen bei ca. 2,2 Pers./HH;
- die vorausgesagte mittlere Wohnflächenversorgung für das Jahr 1990 (33 m²/EW) wurde schon 1987 mit 33,7 m²/EW übertroffen. Sie lag 1991 bei 39,2 m² je Person insgesamt bei Mietern und Eigentümern;
- eine Erhöhung der Eigentumsquote (20,9 % in 1991/92) wird zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führen. Die Wohnfläche

je Person, bei Eigentümern liegt bei 48,5 m².

b) Bestimmte Indikatoren der Wohnräumnachfrage belegen sehr bedenkliche Tendenzen.

- die Nachfrage nach preiswerten Sozialwohnungen ist groß, die Zahl der erfolgten Wohnungsvermittlungen hat sich in den letzten Jahren verringert: 1988 - 7523 Vermittlungen

1989 - 6493 "

1990 - 5538 "

- die Mietpreise stiegen von Mitte 1989 bis Ende 1991 um ca. 14 %, wobei der Anstieg bei Altbau- und Neubauwohnungen annähernd gleich war;

- Leerstand- bzw. Umzugsreserven sind rechnerisch z.Z. nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt vorhanden;

c) Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt verengt sich zunehmend:

- in der Wohnungsneubautätigkeit ist im Jahr 1988 eine negative Trendwende eingetreten. Die Zahl der Wohnungsneubaufertigstellungen p.a. in den Jahren 1980-1987 lag zwischen 1243 (1986) und 2311 (1987). In den Jahren 1988-1991 lag die Zahl der Fertigstellungen p.a. nur noch zwischen 590 (1989) und 875 (1990).

- der Bestand an Sozialwohnungen (1989: 91.166 WE; 1990: 88.000 WE) hat sich in den vergangenen Jahren reduziert und wird sich bis 1995 um schätzungsweise 1.Drittel durch die planmäßige Tilgung öffentlicher Mittel weiter verringern und aus den Belegungsbindungen entlassen. Die Neubautätigkeit kann dies nicht auffangen;

- es besteht ein enormer Nachholbedarf an altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2000 (4.895 WE). Die Nachfrage

nach 5.500 Pflegeplätzen kann voraussichtlich nicht befriedigt werden.

- C) Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für den Bebauungsplanentwurf "Frankenstr./Anselstr." ist folgendes festzuhalten:

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von ca. 21 Einfamilienhäusern und 28 Wohneinheiten im Geschößbau.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist derzeit in Essen auf allen Teilmärkten des Wohnungsmarktes hoch. Bei Einfamilienhäusern sind es nicht zuletzt die noch starken jüngeren und mittleren Altersgruppen, die für eine weiterhin hohe Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken sorgen. Auch der Bau von Einfamilienhäusern trägt durch Nachzugseffekte zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes bei.

Da durch diese Maßnahme dem dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden soll, wird der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG entsprochen.

IV. Städtebauliche Situation

Der Stadtteil "Stadtwald" liegt etwa 5 km südöstlich des Essener Stadtkerns, umgeben von Waldflächen im Südwesten, Südosten und Nordwesten sowie nur 1 km nördlich des Baldeneysees. Am westlichen Rand des Stadtteils befindet sich mit dem Stadtwaldplatz ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, der über Hauptverkehrsstraßen und eine S-Bahntrasse die Bezüge zum Umland herstellt. Der Siedlungsraum "Stadtwald" wird lediglich von einer dieser Verkehrsstraßen, der Frankensstraße durchquert. Diese Rahmenbedingungen sowie die traditionelle Prägung des Stadtteils als Wohnstandort mit hohem Anteil an Einfami-

lienhausbebauung machen ihn für viele Wohnungssuchende zu einem attraktiven Wohnort.

Die bestehenden Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes spiegeln das o.g. Gesamtgefüge in Kleinteiligkeit wieder:

Der Bereich entlang der Frankenstraße wird geprägt durch private Dienstleistungseinrichtungen, gemischt mit Wohnbebauung in Geschosßbauweise, der Bereich entlang der Amselstraße durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Verfahrensgebiet befinden sich weiterhin eine Tankstelle, zur Zeit noch ein Gebrauchtwagenhändler auf einem gepachteten Grundstück sowie eine Grundschule mit Sporthalle. In unmittelbarer Nachbarschaft sind Standorte einer Gesamtschule, eine Abteilung des Gesundheitsamtes sowie eine Innenraumumspannanlage des RWE. Die genannten sozialen und technischen infrastrukturellen Einrichtungen sind durch entsprechende Festsetzungen, soweit sie sich im Geltungsbereich befinden, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30/70 "Frankenstraße/Amselstraße" gesichert.

Die II- bis III-geschossige Bebauung an der Frankenstraße erstreckt sich in offener bis "halboffener" Bauweise, mit hohem Anteil von gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern parallel zum Straßenverlauf.

Im Gegensatz dazu entwickelt sich die Einfamilienhausbebauung an der Amselstraße auch hofartig in den Blockinnenbereich. Die Freiflächen hinter den Gebäuden sind durchgängig nicht versiegelt und werden als private Gärten genutzt. Charakteristisch für den gesamten Stadtteil sind die Vorgartenzonen der Gebäude, die auch nach dem Umbau der Frankenstraße erhalten geblieben sind.

Das unbebaute Grundstück zwischen der Frankenstraße und der Amselstraße war ursprünglich als Erweiterungsfläche für die angrenzende Grundschule bzw. die gegenüber gelegene Gesamtschule gedacht. Unerwartete Schülerzahlenentwicklungen und der Wunsch nach einem Hallenbad führten 1980 zu einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG.

Einziger Nutzer einer geringen Teilfläche des Gesamtgrundstückes ist noch der bereits erwähnte Gebrauchtwagenhändler. Die gesamte Restfläche ist unversiegelt, so daß sich Sträucher und Gehölzgruppen entwickeln konnten. Die topographischen Gegebenheiten des Geländes - es steigt von der Frankenstraße zur Amselstraße ca. 14 m an - sowie der teilweise sichtbar anstehende Fels erschweren einerseits die bauliche Nutzung des Areals, sind aber auch andererseits Grundlage für eine räumlich interessante Wohnsituation.

Im Laufe der Zeit hat sich durch regen Fußgängerverkehr über das Grundstück ein Trampelpfad zwischen der Frankenstraße und der Amselstraße entwickelt. Kinder nutzen die Fläche für Abenteuerspiele.

Die Erschließung des gesamten Geltungsbereiches wird primär über die Frankenstraße und die Amselstraße sichergestellt. Die Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Frankenstraße, deren Leistungsfähigkeit auch durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Eine Untersuchung der derzeitigen Verkehrssituation hat ergeben, daß der ursprünglich geplante 4-spurige Ausbau der Frankenstraße nicht erforderlich ist. Der Ausbau konnte 2-spurig im Rahmen der vorhandenen Eigentums-/Straßengrenzen erfolgen. Dies ist für das Verkehrsaufkommen von ca. 19 000 Fahrzeugen pro 24 Stunden auf der Frankenstraße ausreichend.

Eine Haltestelle an der Frankenstraße für die Buslinien 142, 152, 194 bietet direkte Verbindungen des ÖPNV's in Richtung Rüttenscheid, Rellinghausen, Haarzopf, Kettwig und Gelsenkirchen.

Für die künftigen Bewohner der neuen Wohneinheiten wird diese Haltestelle in einer max. Entfernung von 200 m liegen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

In Kenntnis der Funktionen, die das Plangebiet für den Stadtteil Stadtwald erfüllt, und in Abwägung der sich daraus ergebenden Nut-

zungsansprüche mit der örtlichen städtebaulichen Situation ergibt sich die Erforderlichkeit der Planung und führt zu folgenden Zielsetzungen:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten.
- die Herbeiführung einer angemessenen Nutzung für das brachgefallene Grundstück.
- die Erhaltung und Stärkung des Versorgungsbereiches entlang der Frankenstraße zwischen dem Stadtwaldplatz und der Wuppertaler Straße in Rellinghausen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der möglichen Einflüsse auf die vorhandene Zentrenstruktur.
- die Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen der Frankenstraße und der Amselstraße
- die intensive Begrünung der Freiflächen zur Wahrung des Stadtteilcharakters, sowie den Erhalt beachtenswerter Gehölze.

VI. Planinhalte

1. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darin wird das Ziel deutlich, die Nutzungsstruktur der bestehenden Bebauung planungsrechtlich zu sichern sowie die künftig zu bebauenden Flächen entsprechend dem Charakter des Gesamtgefüges zu nutzen. Vor diesem Hintergrund dient die textliche Festsetzung Nr. 1 dazu, direkt dem Gebiet zugeordnete Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen, dagegen die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen auszuschließen, da sie dem Umfeld nicht entsprechen sowie störende Auswirkungen auf die vorwiegende Wohnnutzung des Bereiches haben können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der gebietstypischen Bebauungsstruktur abgeleitet. So werden entlang der Frankenstraße grundsätzlich höhere Ausnutzungswerte (GFZ 1,0; Anzahl der Vollgeschosse III) festgesetzt als für die zur Amselstraße orientierte Bebauung (GFZ 0,8; Anzahl der Vollgeschosse II). Zur Integration des geplanten Lebensmittelmarktes (ca. 700 m² Nettoverkaufsfläche) in die künftige Bebauungsstruktur wird im rückwärtigen Bereich der nordwestlichen Neubebauung an der Frankenstraße (WA 1) ein eingeschossiger Baukörper ermöglicht.

Die Größe des Unternehmens ist auf die Versorgung des direkten Umfeldes ausgerichtet. Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in Stadtwald ist daraus nicht zu erwarten.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, daß diese für die Umgebung untypische bauliche Nutzung im rückwärtigen Grundstücksteil städtebaulich verträglich eingefügt wird. Die vorhandene Topographie bewirkt, daß der Anbau teilweise von Erdreich überdeckt sein wird. Die restliche Dachfläche wird durch Begrünung (textl. Festsetzung (5.) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) als solche kaum mehr erkennbar sein.

Durch die Anrechenbarkeit der Fläche des Anbaus bei der Ermittlung der Geschoßfläche soll eine unverträglich hohe bauliche Ausnutzung des Geländes verhindert werden.

Der Verlauf der Baugrenzen in den bebauten Bereichen bestätigt im wesentlichen die bestehenden Gebäude. Innerhalb der Baugrenzen kann eine Gebäudetiefe von 14 m erreicht werden, so daß die charakteristische Kubatur der Gebäude an der Frankenstraße auch bei einem Neubau aufgegriffen werden kann. Lediglich die baulichen Anlagen der Tankstelle werden nicht vollständig bestätigt. Die Nutzung der Fläche für einen Tankstellenbetrieb wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt, da sich der Betrieb in der Vergangenheit zu einem wesentlichen Versorgungsträger des Stadtteils entwickelt hat. Dennoch sollten zukünftige bauliche Veränderungen auf dieser Fläche das gebietstypische Merkmal des Rücksprunges hinter die Straßenbegrenzungslinie um ca. 5 m aufweisen. Ein entsprechender Verlauf der Baugrenze gibt diesem Ziel Ausdruck.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30/70 "Frankenstr./Amselstr." wurde das Grundstück Amselstr. 60 für den Ausbau der Frankensstraße als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die vorhandene bauliche Nutzung des Grundstücks mit einem eingeschossigen Baukörper stellt an dieser stadträumlich bedeutenden Stelle, der westlichen Einmündung der Amselstr. in die Frankenstr., eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Aus diesem Grunde beschreibt die Baugrenze auf diesem Grundstück eine Fläche, die zur Errichtung eines der Bedeutung des Ortes angemessenen Gebäudes geeignet ist. Der Rücksprung einer Ecke nimmt auf einen großkronigen stadtbildwirksamen Baum Bezug, dessen Erhalt auch bei einem Neubau zu sichern ist.

Die Bauweise ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 als "offen" festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß keine zu dichte und von der Kubatur her untypische Bebauung für das Gebiet entsteht. Die Festsetzung der geneigten Dächer zielt ebenfalls darauf, die Neubebauung in das vorhandene Stadtbild harmonisch zu integrieren.

Die zur Amselstraße orientierte Einfamilienhausbebauung soll in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 vornehmlich mit Einzel- und Doppelhäusern ausgebildet werden. Damit soll die Anpassung der Baukörper an die vorhandene topographische Situation erleichtert werden. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet WA5 soll eine Hausgruppe zeilenähnlich entstehen, da deren Ausrichtung zur Topographie nur kleinere ausgleichende Stufen erforderlich macht. Weiterhin hat die Bebauung für den Straßenraum Amselstr. und die Fußwegverbindung zwischen den beiden Straßen raumbildende Bedeutung.

2. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der zur Amselstraße orientierten Wohnbebauung wird durch eine Schleifenerschließung sichergestellt. Diese Fläche wird mit der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche" belegt. Die Breite der Erschließungsstraße von 4,75 m gewährleistet straßenbegleitend die Anordnung von Besucherstellplätzen und Begleitgrün, so daß durch Gestaltungselemente die Ver-

kehrfläche auch als öffentliche Kommunikationszone genutzt werden kann. Insgesamt werden 21 Anlieger die Straße nutzen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Stellplätze und Garagen der Wohneinheiten des allgemeinen Wohngebietes WA5 werden zur Entlastung der Erschließungsschleife zur Amselstraße orientiert.

Die notwendigen Stellplätze für die neuen Wohneinheiten an der Frankenstraße sollen möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu reduzieren. Lediglich die erforderlichen Stellplätze für den beabsichtigten Lebensmittelmarkt im allgemeinen Wohngebiet WA1 sollten oberirdisch, im funktionalen Bezug zur Geschoßebene des Ladens angeordnet werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung (7. gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BauONW) sind diese Stellplätze unter Zuhilfenahme von begrünten Pergolen und Rankgerüsten auszugestalten.

Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage erfolgt zweckdienlich, der natürlichen Geländesteigung folgend, über eine ebenfalls als "öffentliche Verkehrsfläche, Mischverkehrsfläche" festgesetzte Fläche. Eine Gliederung dieser Fläche durch Plattierung wird auch den erhöhten Sicherungsanforderungen der Fußwegeverbindung Rechnung tragen.

3. Grünfläche

Mit Realisierung der Ziele dieses Bebauungsplanes wird eine Grünfläche in Anspruch genommen, was gleichzeitig den Verlust von Vegetationsbeständen (Ruderales Wiesengesellschaften, Hochstauden, Gebüschgruppen, Obstbäume, Pioniergehölze), sowie die Beschneidung bzw. Vernichtung des Lebensraumes von Tieren bedeutet. Es werden im Bebauungsplan aber Festsetzungen für neue Pflanzungen getroffen, die die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering halten sollen, sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten sollen:

Anknüpfend an den Grünzug mit Fußweg entlang der Amselstraße und dem mit stattlichen Laubbäumen überstellten Spielplatz Ecke Amselstraße/Eginhardhöhe im Süden verläuft ein innerer Grünzug mit Fußweg und alleeartig angeordneten Baumpflanzungen Richtung Nordwesten zur Frankenstraße. Damit ist eine öffentliche Fußwegeverbindung, ähnlich der Lage des bereits erwähnten Trampelpfades zwischen der Frankenstraße

und Amselstraße über die Festsetzungen "öffentliche Grünfläche, Grünanlage mit Fußwegeverbindung" im Zusammenhang mit der "öffentlichen Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche" gesichert.

Ein städtebauliches Merkzeichen bilden an der südlichen Grenze zwischen der Grün- und der Verkehrsfläche drei markante Einzelbäume. Diese Bäume signalisieren den Fußgängern die veränderte Wegführung und tragen so auch dazu bei, die andere verkehrliche Situation wahrzunehmen. Ähnliches bewirkt der Wechsel von einer zweireihigen Baumallee zu einer einreihigen an der nördlichen Grenze zwischen Grün- und Verkehrsfläche.

Zur visuellen Abschirmung der möglichen gewerblichen Nutzung in den Gebäuden an der Frankenstraße sowie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Bauform gegenüber der zur Amselstraße orientierten Gebäude muß ein 5 m breiter Pflanzstreifen, möglichst mit Laubgehölzen, angelegt werden.

Im Zusammenhang mit den privaten Grünflächen werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Baumpflanzungen, Gehölzstreifen, Rankbegrünung der Stellplätze, Dachbegrünung) die Eingriffe in das ökologische Wirkungsgefüge der Brachfläche mindern. Nach Abschluß der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), also der Prüfung aller vorgebrachten Belange zur Grün- und Freiraumplanung, hat die Abwägung ergeben, die bauliche Nutzung des Grundstückes als vorrangig gegenüber dem Bestand des vorhandenen Grünraumes einzustufen.

In Hinblick auf die unter Pkt. III, B erläuterte erhöhte Wohnraumnachfrage ist diese Vorgehensweise zu rechtfertigen.

4. Immissionsschutz

Für den Bereich der Frankenstraße sind folgende Immissionspegel, ausgehend von einer Verkehrsbelastung von 19 700 Kfz./24 h, ermittelt worden:

Für einen

Abstand von 15 m Entfernung	Tagwert	69 dB(A)
	Nachtwert	59 dB(A)
Abstand von 50 m Entfernung	Tagwert	62 dB(A)
	Nachtwert	52 dB(A)

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Um das Areal trotzdem einer sinnvollen baulichen Nutzung zuführen zu können, sind somit passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Da der Außenpegel nach DIN 18005 somit nicht eingehalten werden kann, sind die Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 anzusetzen. Danach ist für Wohnräume tagsüber ein Mittelungspegel von 30 - 35 dB(A) und für Schlafräume nachts ein Mittelungspegel von 25 - 30 dB(A) in reinen und allgemeinen Wohngebieten anzuhalten.

Für Gebäude mit einem Abstand von 15 m zur Immissionsquelle wird daher folgende Minderung festgelegt

$$69 \text{ dB(A)} - 35 \text{ dB(A)} = 34 \text{ dB(A)}$$

$$59 \text{ dB(A)} - 25 \text{ dB(A)} = 34 \text{ dB(A)}$$

Bei einer Minderung von 34 dB(A) wird ein Mittelungspegel nachts von ca. 25 dB(A) und tagsüber von 35 dB(A) eingehalten. Das ergibt für den Nachtwert den untersten Bereich der angegebenen Mittelungspegel und für die Tagzeit den oberen der angegebenen Mittelungspegel. Es sind somit Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A) festzusetzen.

Abstand von 50 m Entfernung	Tagwert	62 dB(A)
	Nachtwert	52 dB(A)

Für Gebäude mit einem Abstand von 50 m zur Immissionsquelle wird daher folgende Minderung festgelegt

$$62 \text{ dB(A)} - 35 \text{ dB(A)} = 27 \text{ dB(A)}$$

$$52 \text{ dB(A)} - 25 \text{ dB(A)} = 27 \text{ dB(A)}$$

Bei einer Minderung von 27 dB(A) wird ein Mittelungspegel nachts von ca. 25 dB(A) und tagsüber von 35 dB(A) eingehalten. Das ergibt für den Nachtwert den untersten Bereich der angegebenen Mittelungspegel und für die Tagzeit den oberen der angegebenen Mittelungspegel.

Auf die Festsetzung von Fenstern der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB(A) wird verzichtet, weil baubedingt alle heute gängigen Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 1 entsprechen.

5. Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Reilinghausen; diese Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Form der ersten Abwasserverordnung vom 16.09.1982.

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Bei der Gegenüberstellung, der aus den Plänen Nr. 30/70 (alt) und Nr. 2/88 (neu) resultierenden wasserwirtschaftlichen Situationen, zeigen sich deutlich günstigere Ergebnisse für die neue Planung (Entwässerung, Belastung der Kläranlage).

6. Bergbauliche Situation

Der Planbereich wird von den auf Steinkohle verliehenen Berechtsamen "Langenbrahm", "Langenbrahm I" und "Schnabel ins Westen No. II" überdeckt.

Auf eine entsprechende Anfrage hat die Bergwerkseigentümerin dem Bergamt mitgeteilt, daß von den o.g. 1966 stillgelegten Bergwerksfeldern keine Beeinträchtigungen für die geplanten baulichen Vorhaben ausgehen.

Vorsorglich wird in einer Kennzeichnung im Plan darauf hingewiesen, daß aufgrund der geologischen Gegebenheiten unbekannter oberflächennaher Bergbau möglicherweise in diesem Gebiet umgegangen ist, der bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte. Dieser sog. "wilde" Abbau ist, da er unter Umgehung gesetzlicher Bestimmungen betrieben wurde, nicht in den amtlichen Unterlagen verzeichnet.

Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.

VII. Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen der geplanten Vorhaben durch die Umwelt sind, bis auf die Lärmbelastung durch den Kfz.-Verkehr auf die Frankenstraße, nicht zu erwarten. Hierzu werden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenraumpegel für Aufenthaltsräume zu erreichen. Die Luftschadstoffe entsprechen im großräumigen Mittel einer üblichen Hintergrundbelastung und liegen deutlich unter den einschlägigen Grenzwerten.

Die Planung wirkt sich hingegen nicht unerheblich auf den Naturhaushalt und die Landschaft aus. Es kommt zu Flächeninanspruchnahmen durch Bebauung und Erschließungsanlagen. Dadurch geht die Brachfläche mit ihren natürlichen Funktionen weitgehend verloren. Die Bebauung verändert die positive Charakteristik des Mikroklimas (z.B. geringe Erwärmung). Gleichzeitig wird die Grünfläche/der Freiraum einem naturnahen Kinderspiel entzogen.

Mit der gewählten Plankonzeption sollen die o.g. Beeinträchtigungen jedoch soweit wie möglich minimiert werden. Die Wohngebiete weisen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit hohen Grünflächenanteilen auf. Es werden Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung von Teilen baulicher Anlagen (Flachdächer, Tiefgaragenabdeckungen) getroffen. Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen ist sparsam. Die zu erwartende Bepflanzung der Hausgärten wird kleinklimatisch negative Auswirkungen teilweise wieder kompensieren.

VIII. Zahlenwerte und Nutzung

1. Verfahrensgebiet	3,40 ha
2. Baufläche	
Allgemeines Wohngebiet	2,64 ha
3. Fläche für den Gemeinbedarf	
Schule	0,63 ha
4. Öffentliche Grünfläche	
Grünanlage mit Fußwegeverbindung	0,03 ha
5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Mischverkehrsfläche	0,10 ha

IX . Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Planungskonzept berücksichtigt weitgehend die bestehenden Eigentumsverhältnisse. Für das gesamte neu überplante Großgrundstück am östlichen Rand des Verfahrensgebietes zwischen Amselstraße und Frankenstraße liegt das Eigentum bei der Stadt Essen, so daß lediglich die Teilung des Grundstückes zur Bildung zweckmäßiger Baugrundstücke erforderlich wird.

X. Kosten

Straßenbau	ca. 180.000 DM (Stadtanteil 10 %)
Kanalbaumaßnahmen	ca. 400.000 DM (abzgl. Kanalschlußgebühren, Kanalbenutzungsgebühren)
Ausbau der Grünan- lage incl. Fußweg	ca. <u>20.000 DM</u> (Stadtanteil 100 %)
Gesamtkosten	ca. 600.000 DM

Bodenordnungskosten fallen bei der Umsetzung des geänderten B-Planentwurfes nicht an, da die betreffende Fläche in der Hand eines Eigentümers liegt. Es bietet sich hier eine freihändige Veräußerung seitens der Stadt Essen an.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 127 ff BauGB für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen (interne Schleifenerschließung, Stichstraße von der Frankenstraße) beträgt ca. 160.000 DM. Innerhalb dieser Verkehrsflächen wird die Neuverlegung einer städtischen Entwässerungsleitung mit einer Anbindung an die öffentliche Abwasseranlage Amselstraße durchzuführen sein.

Für die Amselstraße können noch Resterschließungsbeiträge von ca. 77.000 DM vereinnahmt werden.

XI. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Planungsrechtliche Festsetzungen, die im

- Bebauungsplan Nr. 30/70
"Frankenstraße/Amselstraße"
rechtsverbindlich seit 09.01.1973

und dessen

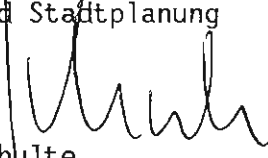
- I. Änderung gem. § 13 BBauGB
rechtsverbindlich seit 02.01.1981

enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 2/88 "Frankenstraße/Amselstraße" betroffen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/88 gelten alle weiteren früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.


Essen, den 28.04.1994

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Franke
Amtsleiter