

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 3/91
"Hausdykerfeld/Bonifaciusstraße"
Stadtbezirk: VI, Stadtteil: Schonnebeck

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Angaben zum Planbereich
- III. Anlaß der Planung
- IV. Planinhalte (Festsetzungen)
- V. Sonstige Hinweise
- VI. Auswirkungen der Planung
- VII. Zahlenwerte und sonstige Angaben
- VIII. Aufzuhebende Pläne und Entwicklung aus dem FNP

*) Gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253, zuletzt geändert durch E.-Vertrag vom 31.08.90, BGBI. II S. 889, 1122)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hausdykerfeld/Bonifaciusstraße" ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch:

- eine Linie von der südlichen Grundstücksgrenze "Wintersellweg" 25 zur südlichen Grundstücksgrenze "Hausdykerfeld" 18
- die Grundstücke "Hausdykerfeld" 18 und 15
- das Grundstück "Matthias-Erzberger-Straße" 45.

Im Osten durch:

- die Matthias-Erzberger-Straße, die innerhalb des Planbereiches liegt.

Im Süden durch:

- die Bonifaciusstraße

Im Westen durch:

- den Verbindungsweg von der Bonifaciusstraße zum Donatweg,
- das Grundstück Donatweg 43
- die Grundstücke Wintersellweg 35-27.

II. Angaben zum Planbereich

Der Flächennutzungsplan stellt für den o. g. Bereich Wohnbaufläche dar.

Entwicklungsplanungen liegen für den Planbereich nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete sowie Verbandsgrünflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Östlich an den Planbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11/85 "Portendieckstraße/Bonifaciusstraße" an.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bonifaciusstraße, der Matthias-Erzberger-Straße und der Straße Hausdykerfeld besteht überwiegend aus I - II-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Diese ca. 40 vorhandenen Häuser ergeben einen Bestand von ca. 75 Wohneinheiten.

An der Ecke Matthias-Erzberger-Straße/Bonifaciusstraße befindet sich eine Gaststätte mit Kegelsportzentrum und Parkplätzen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind kleingartenähnliche Grabelandparzellen sowie Brachflächen zu finden.

Nördlich der Bonifaciusstraße zwischen den Häusern 97 und 103 erstreckt sich auf einer ca. 2.000 m² großen Brachfläche ein ca. 60 m langer und 7 m breiter Damm. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Schutzbauwerk.

Ein Fußweg verbindet die Bonifaciusstraße mit dem Donatweg. Der Fußweg setzt sich in nördlicher Richtung als Trampelpfad zwischen den Gärten der Häuser an der Straße Wintersellweg und den Grabelandparzellen fort und mündet auf die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Hausdykerfeld und Wintersellweg.

Im östlichen Teil der Fläche befindet sich ein zusammenhängender Gehölzbestand und einige einzelne sehr alte Holunderbüsche.

Im Grenzbereich zu den Grabelandparzellen wird die Brachfläche durch Müllablagerungen beeinträchtigt.

Die Gärten, die baurechtlich nicht genehmigt sind, befinden sich in einem optisch desolaten Zustand (selbstgezimmerte Hütten und Baustofflager in den Randbereichen).

Die Nutzung beschränkt sich hauptsächlich auf den Gemüseanbau. Eine geordnete Erschließung der Gärten ist nicht erkennbar.

Auf den naturnahen Brachflächen sowie in einigen Hausgärten mit älteren Gehölzen finden sich relativ struktur- und artenreiche Vegetationsbestände, während die Grabeländer und neueren Vor- bzw. Hausgärten

aufgrund ihrer intensiven Nutzung durch Gemüsebau und Ziergrünpflege an Pflanzenarten verarmt sind.

Die auf den Brachflächen vorkommenden Pflanzenarten weisen auf frische, nährstoffreiche Standorte hin.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die artenreichen, wenig genutzten Vegetationsbestände (insbesondere ältere Obstbäume und Weichhölzer, Gebüsche, Hochstauden) Lebensraum und Rückzugsort für verschiedene Tierarten bilden.

Die Bedeutung des Planungsraumes für den Arten- und Biotopschutz wird jedoch dadurch gemindert, daß die wertvollen Bereiche (Brachflächen, Hausgärten mit dichteren Gehölzbeständen) klein sind und untereinander isoliert liegen.

Neben ihrer Funktion als Standort einer relativ artenreichen Vegetation liegt ihr Wert für Tierarten (besonders Vögel) hauptsächlich in ihrer Funktion als 'Trittsteinbiotop' zwischen den benachbarten großen Freiräumen 'Schetters Busch' und dem Grünzug 'Langemarckstraße/Am Hallo'.

Aufgrund seiner isolierten Lage und der bereits vorhandenen Randbebauung ist die Funktion des Planungsraumes für die Erholung ebenfalls eingeschränkt. Er ermöglicht eine Verbindung zwischen dem Grünzug Langemarckstraße und dem Freiraum Schetters Busch, wenn auch nur über die Benutzung von Straßen.

Das nur am Rand bebaute Plangebiet stellt eine gering versiegelte Fläche dar und ermöglicht damit die Versickerung von Oberflächenwasser und die Grundwasserneubildung. Die ca. 5 ha große Fläche begünstigt ferner die Entstehung von Frischluft, die auf der leicht geneigten Fläche in die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung abfließen kann.

Aufgrund des Freiland- und Stadtrandklimas der umgebenden Flächen ist die Eignung des Standortes für eine Wohnbebauung gut. Die von dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Beeinträchtigungen der klimatisch/luft-hygienischen Wohngüte werden durch die östlich der Matthias-Erzberger-Straße gelegene Waldfläche gemindert.

Das neu auszuweisende Wohngebiet "Hausdykerfeld/Bonifaciusstraße" liegt im Einzugsbereich der Emscheranlagen.

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung und Erschließungsstraßen kann an die vorhandenen städtischen Kanäle in der Matthias-Erzbergerstraße bzw. im Hausdykerfeld angeschlossen werden.

III. Anlaß der Planung

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 16.03.1988 beschlossen, für den Bereich zwischen den Straßen "Hausdykerfeld/Matthias-Erzberger-Straße/Bonifaciusstraße/Wintersellweg" einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufzustellen und die Umlegung nach Maßgabe der §§ 45-79 BauGB anzuordnen.

Das Plangebiet des vorliegenden Entwurfes liegt im wesentlichen innerhalb dieses Bereiches.

In der Gemarkung Schonnebeck ist er einer der wenigen Bereiche, für den der FNP 'Wohnbaufläche' darstellt und für den noch kein Planungsrecht besteht.

Das Plangebiet liegt inmitten eines schon bestehenden Siedlungsgefüges unweit des Schonnebecker Zentrums. Es ist nicht nur verkehrlich gut erschlossen, sondern auch mit Infrastruktureinrichtungen in Fußwegentfernung (ca. 15 Min.) versorgt.

Aufgrund der günstigen Lage dieses Areals und der großen Wohnungsnachfrage erscheint eine Bebauung erstrebenswert. Ein attraktives Angebot an Wohnungen in Zentrumsnähe, ergänzt durch angrenzende Grünbereiche und entsprechende Infrastrukturversorgung, ist geeignet, den Wohnungsmangel zu verringern.

Durch eine Erweiterung der Wohngebiete in diesem Stadtteil wäre eine stärkere Auslastung der zentralen Einrichtungen gewährleistet und die Funktion der angrenzenden Versorgungsbereiche würde gestärkt. Die Bebauung des neuen Wohngebietes soll sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Die seit Jahren brachliegende Fläche wird somit einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

IV. Planinhalte (Festsetzungen)

Die Festsetzungen für die Baugebiete bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte unter Berücksichtigung bzw. in Anlehnung an die vorhandene Substanz.

Im übrigen wurden die einzelnen Festsetzungen so getroffen, daß eine aufgelockerte, offene und durchgrünte Baukonzeption möglich wird.

Die Baugebiete entlang der Matthias-Erzberger-Straße und der Bonifaciusstraße (vorhandene Bebauung) wurden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, weil hier WA-typische Nutzungen vorliegen und dieser Charakter zukünftig so bleiben soll.

Die neuen Baugebiete im Innenbereich wurden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde die Zahl der Vollgeschosse mit I und II sowie überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Für die westlich der neuen Erschließungsstraße gelegene Wohnbaufläche wurde als Übergang zum vorhandenen Wohnquartier eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Um das Ziel einer geordneten Straßenraumbildung zu erreichen, wird eine Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ist überwiegend, jeweils der örtlichen Situation angepaßt, eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 3,0 - 6,0 m vorgesehen. Eine Bepflanzung der Vorgartenflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Bebauungsplan durch Text festgesetzt. Die-

se Festsetzung verfolgt nicht das Ziel einer flächenhaften Anpflanzung im Sinne einer Sicht- oder Immissionsschutzpflanzung. Vielmehr soll mit dieser Festsetzung eine der zukünftigen Bebauung gerecht werdende und mit deren Architektur korrespondierende Gestaltung erreicht werden. Stellplätze und Garagen sind im Vorgartenbereich gem. § 12 (6) BauNVO unzulässig, was ebenfalls im Bebauungsplan durch Text festgesetzt wurde.

Um eine Staffelung der Baukörper zu ermöglichen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche zwischen 14,0 und 16,0 m festgesetzt.

Beim Gebäudebestand Matthias-Erzberger-Straße 15-23 erlaubt die rückwärtige Baugrenze im Hinblick auf die geringe Grundstücksgröße nur eine Gebäudetiefe von 12,0 m.

Die so getroffenen Festsetzungen ermöglichen je nach Realisierung den Neubau von ca. 80 Wohneinheiten.

Die für die Neubebauung erforderlichen Garagen und Stellplätze können in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Die bei der Gründung der Neubaumaßnahmen anfallenden Bodenaushubmassen sind aufgrund einer Forderung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf ihre Beschaffenheit zu untersuchen und soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen, wobei das heutige Geländeniveau bei Aufbringung aller Aushubmassen erhöht werden müßte. Stellt sich bei den Untersuchungen jedoch heraus, daß der Boden unbelastet ist und somit der Deponieklasse I entspricht, ist eine anderweitige Verwertbarkeit, z.B. für Spielplatzanlagen, anzustreben, da entsprechender Bedarf im Stadtgebiet vorhanden ist.

Die angestrebte Wiederverwertbarkeit des Bodenmaterials innerhalb des Plangebietes beruht darauf, daß die für Erdaushub entsorgungspflichtige Körperschaft, die Stadt Essen, nach Maßgabe der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Maßnahmen zur Vermeidung und Verwertung von Erdaushub zu treffen hat. Wegen des Fehlens von geeigneten Deponiestandorten im Stadtgebiet hat die Verwertung von Bodenmassen absoluten Vorrang vor sonstiger Entsorgung.

Die Ziele der Bauleitplanung sind den gesetzlichen Vorgaben der Abfallwirtschaft anzupassen. Um von der Möglichkeit Gebrauch machen zu können, unbelastetes Bodenmaterial der Deponieklasse I auch anderwei-

tig verwerten zu können, soll der Verbleib des Erdaushubes innerhalb des Plangebietes nicht durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt von der Straße 'Hausdykerfeld'. Die neue Erschließungsstraße endet mit einer Wendemöglichkeit. Hier sind Parkplätze vorgesehen, damit der Wendehammer in seiner Funktion durch am Straßenrand parkende Autos nicht eingeschränkt wird.

Eine Durchstreckung der Erschließungsstraße zur Matthias-Erzberger-Straße ist wegen der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungsbereich Matthias-Erzberger-Straße/Bonifaciusstraße, der mit einer Signalanlage bestückt ist, nicht sinnvoll, da hierdurch die Verkehrssicherheit stark beeinträchtigt wird.

Eine Durchstreckung zur Bonifaciusstraße könnte zu Stoßzeiten dazu führen, daß die Erschließungsstraße zur Umfahrung des Kreuzungsbereiches mißbraucht wird.

Die Größenordnung des so entstehenden Schleichverkehrs kann zwar nicht genau bestimmt werden, unter Umständen könnte er aber sogar größer sein, als der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr.

Die Verteilung des Verkehrs durch eine zweite Anbindung könnte somit für die Anlieger der Straße 'Hausdykerfeld' negative Auswirkungen haben, da die Belastung durch den Schleichverkehr größer sein könnte als die Belastung durch den eigentlichen Erschließungsverkehr.

Die nördlich der neuen Erschließungsstraße vorgesehene Wohnbebauung soll über private Wohnwege erschlossen werden. Um die Erschließung zu sichern, wurde im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die vorgesehene Erschließungsstraße soll nach dem Separationsprinzip verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Eine alleeartige Begrünung der neuen Erschließungsstraße durch Pflanzung hochstämmiger Bäume soll bei der späteren Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Von der Erschließungsstraße zweigt nach Süden ein befahrbarer Wohnweg ab, der mit einem Fuß- und Radweg an die Bonifaciusstraße angeschlossen wird.

Die Erschließungsstraße wird somit aufgrund ihrer Ausstattung mit Bäumen und im Zusammenhang mit den klar definierten Vorgartenzonen Aufenthaltsqualitäten vorweisen.

In Höhe der Hausnummern 23 und 25 besteht bei der Matthias-Erzberger-Straße ein Straßenknick. Durch Verlegung der Straßenbegrenzungslinie wird hier eine Entschärfung angestrebt. Zur Begradigung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bonifaciusstraße wurden noch geringfügige Flächen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Außer den neuen Erschließungsstraßen und dem bereits angesprochenen Fuß- und Radweg sind noch zwei weitere Fußwegeverbindungen vorgesehen. Zum einen die bereits vorhandene Wegeverbindung in Verlängerung der Straße 'Hausdykerfeld' zur Straße 'Wintersellweg' und zum anderen eine Verbindung von der neuen Erschließungsstraße zum 'Donatweg', wobei dieser Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche geführt wird.

Die Grünzüge Langemarckstraße, Schetters Busch und Berkenkampmühle werden so durch die vorgesehenen Straßen und Wege miteinander verbunden.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde soll eine Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen der künftigen Wohnbebauung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Es ist daher in der Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreifläche eine Rückhaltung und die natürliche Versickerung der Oberflächenwasser (Regenwasser) ~~gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan durch Text festgesetzt, da diese Festsetzung nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden kann.~~ zu berücksichtigen. ^{x)}

Einzelheiten der entwässerungstechnischen Grundstücksentsorgung (u.a. wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde) werden im baurechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt. Der Anteil der Versiegelungsflächen ist möglichst gering zu halten. Alle Wege in den öffentlichen Grünflächen sowie die Fußwege sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Erschließungsstraßen und Stellplätze sollen wegen des möglichen Eintrags von bodenverunreinigenden Stoffen versiegelt werden.

x)

Gem. RP-Vfg. 35.1-12.03 (E 6613) vom 09.03.1993

Zur Vermeidung der weiteren Versiegelung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Wenn im Rahmen der Abfallentsorgung einige Gebäude nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden können, da das Rückwärtsfahren in einer Gesamtlänge von über 50 m gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschriften für die Abfallbeseitigung nicht zulässig ist, haben hier die Eigentümer dafür Sorge zu tragen, daß an den Müllabfahrtagen die Abfallbehälter an eine für die Müllabfuhr erreichbare Stelle platziert werden.

Durch Festsetzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sollen umweltbeeinträchtigende Schallimmissionen nach § 1 Abs. 5 BauGB besonders berücksichtigt werden.

Daher wurde für die Matthias-Erzberger-Straße eine schalltechnische Berechnung auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Für die Bonifaciusstraße konnte keine schalltechnische Berechnung durchgeführt werden, da hier keine Belastungszahlen vorliegen. Es ist aber aufgrund der Örtlichkeit in etwa von gleichen Werten wie bei der Matthias-Erzberger-Straße auszugehen.

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 ergab sich für die Gebäude an der Matthias-Erzberger-Straße ein Mittelungspegel von etwa 65,5 dB (A) tagsüber und ca. 55,4 dB (A) nachts. Die ermittelten Zahlenwerte ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte gem. dem Beiblatt zur DIN 18005 für die Gebietskategorie WA von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts um ca. 10,5 dB (A) beim Tagwert bzw. 10,4 dB (A) beim Nachtwert.

Für die Gebäude an der Matthias-Erzberger-Straße und der Bonifaciusstraße sowie die östlichen Gebäudefronten der Bauzeilen um den Wendehammer sind somit Schallschutzfestsetzungen, Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie Nr. 2719 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.

Für die der Stellplatzanlage des Kegelsportzentrums (auf den Grundstücken Bonifaciusstraße 125 + 127 gelegen) zugewandten Gebäudefronten wurden ebenfalls Schallschutzfestsetzungen getroffen, um hier ei-

ner evtl. entstehenden Konfliktsituation, wegen Lärmbelästigungen durch den Fahrzeugverkehr, entgegenzuwirken.

Im Rahmen der Standortvorsorge wurde im nordwestlichen Verfahrensbereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf, Tageseinrichtung für Kinder" festgesetzt.

Im Stadtteil Schonnebeck stehen z. Z. insgesamt 5 Tageseinrichtungen für Kinder mit 236 Plätzen für 376 Kinder im Alter von 3 - unter 6 Jahren zur Verfügung; das entspricht einem Versorgungsgrad von 62,8 % (Stand: 31.12.1988).

Legt man die Altersgruppe der 3 - 6½-jährigen Kinder zugrunde - dies wird bereits in einigen Städten praktiziert - ergibt sich sogar nur ein Versorgungsgrad von 54,4 %.

Durch das Schwangeren- und Familienhilfegesetz vom 27.07.92, Artikel 5, wurde der § 24 des Kinder- und Jugendhilfegesetzes dahingehend geändert, daß ab dem 01.01.1996 für alle Kinder vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt ein Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz besteht, was eine 100 % Versorgung bedeutet.

Zwischenzeitlich ist der Kindergarten der kath. Kirchengemeinde St. Elisabeth auf 75 Plätze erweitert worden.

Darüber hinaus ist aber im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten im Bereich Hausdykerfeld/Bonifaciusstraße ein Bedarf an weiteren Kindergartenplätzen absehbar.

Die vorgesehene Tageseinrichtung für Kinder ist für drei Gruppen konzipiert.

Bei dem vorgesehenen Standort kann die vorhandene Gehölzgruppe in die Freifläche der Tageseinrichtung für Kinder einbezogen werden und den Kindern als erlebnisreicher, naturnaher Spielbereich dienen. Die Tageseinrichtung für Kinder ist hier zudem über Fußwege von den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar.

Durch die Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche, Grünanlage" soll der bereits angesprochene Fußweg vom Donatweg zur neuen Erschließungsstraße geschaffen werden.

Eine Erhaltung der Gehölzbestände im nordwestlichen Verfahrensreich (Freifläche der Tageseinrichtung für Kinder) soll mit der Festsetzung, den Baum- und Strauchbestand zu erhalten, erreicht werden. Gleiches gilt für die Böschungsfläche am Rand des westlichen Verfahrensbereiches.

Für die erforderliche Kanalisation wurde von der Straße Hausdykerfeld zur neuen Erschließungsstraße ein Vorbehaltstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung hoch- und tiefbaulicher Art sowie von Baumanpflanzungen freizuhalten ist.

V. Sonstige Hinweise

Im Verfahrensgebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Ein Vergleich der Schwellenwerte für anorganische Schadstoffe in Kulturböden, herausgegeben von der LÖLF, mit den analysierten Werten, hat gezeigt, daß bei den untersuchten Bodenproben keine Überschreitungen festzustellen sind. Unter Berücksichtigung der hier ermittelten Untersuchungsergebnisse sind die für diesen Bereich festgesetzten Planungsziele bedenkenlos.

VI. Auswirkungen der Planung

Für das geplante Vorhaben wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Vorprüfung durchgeführt. Durch das Vorhaben treten in geringem Umfang Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere durch die Inanspruchnahme von Brachen, eine Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung von Flächen, sowie ein Verlust an Freiflächen auf.

In Anbetracht des akuten Wohnraummangels und der günstigen Lage des Areals ist die Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsziele (Wohnbaufläche) durch den vorliegenden Bebauungsplan an dieser Stelle dennoch erforderlich.

Als Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, daß die Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben gem. dem derzeitigen Kenntnisstand, als nicht erheblich eingestuft wird.

Eine ausführliche UVP wird daher nicht für erforderlich gehalten.

VII. Zahlenwerte und sonstige Angaben

1. Zahlenwerte

a) Flächengrößen

- Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 5,51 ha
- Wohngebiete	ca. 4,23 ha
- Fläche f.d. Gemeinbedarf	ca. 0,32 ha
- öffentl. Grünfläche	ca. 0,04 ha
- öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,92 ha

b) Festsetzungen innerhalb der Baugebiete

Reines und allgemeines Wohngebiet

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

Fläche für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,5
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I

c) Wohneinheiten

vorhanden	ca. 75 WE
geplant	ca. 80 WE
gesamt	ca. 155 WE

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 16.03.1988 für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Umlegung gem. § 46 BauGB angeordnet.

Sollte die Umlegung nicht durchgeführt werden, ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Andernfalls bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BauGB.

3. Kosten

Bodenordnungskosten

Grunderwerb inklusive Entschädigung ca. 775.000,-- DM

Straßenbau ca. 900.000,-- DM

Kanalbau ca. 800.000,-- DM

Gärtnerische Gestaltung der

öffentlichen Grünanlagen ca. 12.000,-- DM

von der Stadt zu tragende Kosten ca. 2.487.000,-- DM

Der um den 10 %-igen Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen beträgt, ermittelt nach den z.Z. gültigen Einheitssätzen, ca. 475.000,-- DM.

In diesem Betrag sind keine Kosten für Grunderwerb, Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

Die öffentliche Grünanlage mit Fußwegeverbindung zum Donatweg stellt keine beitragspflichtige Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 4 BauGB dar.

Bei den Kanalanschlußbeiträgen für die Neubauf Flächen kann mit einem Beitragsaufkommen von ca. 100.000,-- DM gerechnet werden.

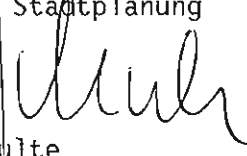
VIII. Aufzuhebende Pläne und Entwicklung aus dem FNP

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3/91 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne für diesen Bereich bestehen nicht. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.


26.10 .1992

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

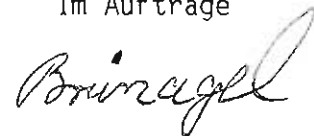

Franke
Amtsleiter

i.V. Bendler

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 3/91 "Hausdykerfeld/
Bonifaciusstraße", den der Rat der Stadt in der Sitzung am 25.11.92
als Satzung beschlossen hat.



Essen, den 15.12.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Gehört zur Verfügung vom 09. März 1993

AZ. 35.2-12.03 (EG613)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 3/91
"Hausdykerfeld/Bonifaciusstraße", für den der Rat
der Stadt am 30.06.1993 einen Beitrittsbeschluß
gefaßt hat.

Essen, den 12. 07. 1993

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Brunagel

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort
und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der
Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuches
ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 06. 08. 1993
bekannt gemacht worden

Essen, den 06. 08. 1993

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



Brunagel