

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 4/82
"Grünstraße/Rodemannstraße"
Stadtbezirk V, Stadtteile
Altenessen-Nord, Altenessen-Süd

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Bisheriges Verfahren und Abtrennung des Planbereiches
"Grünstraße/Rodemannstraße"
- III. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungs-
konzeptes Altenessen für den Planbereich
 - 2.2 Abweichungen von den Zielen des städtebaulichen
Entwicklungskonzeptes Altenessen
 - 2.3 Ergebnisse der Bürgeranhörung zu den Zielen der
Planung für den Bebauungsplan "Grünstraße/Rodemann-
straße"
 - 3. Verhältnis zu vorgeordneten Planungen
 - 3.1 Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplan
- IV. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 - 1. Baugebiete (Wohnen, Gemeinbedarf)
 - 2. Grünflächen
 - 3. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 4. Weitere Festsetzungen und sonstige Signaturen
und Kennzeichnungen

- V. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

* Siehe § 9 Abs. 8 BBauG
(Entscheidungsbegründung)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein ca. 12,3 ha großes Gebiet, das im wesentlichen von der Rodemannstraße, der Vogelheimer Straße, der Grünstraße und der Schonnefeldstraße begrenzt wird. Außerdem sind in den Verfahrensbereich einbezogen:

- die Grundstücke auf der Westseite der Rodemannstraße bzw. südlich der Vogelheimer Straße zwischen den Besitzungen Vogelheimer Straße Nr. 67 und Rodemannstraße Hs.Nr. 69,
- der Einmündungsbereich der Winkhausstraße in die Vogelheimer Straße bis zum Grundstück Vogelheimer Straße Hs.-Nr. 50,
- ein ca. 25 bis 40 m breiter Geländestreifen zwischen der Grünstraße und der Altenessener Straße zwischen den Grundstücken Grünstraße Hs.-Nrn. 54 (Gertrud-Bäumer-Schule) und 66 im Westen sowie zwischen den Besitzungen Altenessener Straße Hs.-Nrn. 355 und 361 im Osten
- die Grundstücke zwischen Altenessener Straße, Schonnefeldstraße, Grünstraße und einer Linie zwischen den Besitzungen Grünstraße Hs.-Nr. 20 und Altenessener Straße Hs.-Nr. 333 sowie
- die Grundstücke zwischen den Häusern Schonnefeldstraße Hs.-Nrn. 7 und 15 bis zu einer Tiefe von 40 bis 55 m.

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

II. Bisheriges Verfahren und Abtrennung des Planbereiches "Grünstraße/Rodemannstraße"

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 4/82 "Grünstraße/Rodemannstraße" ist im wesentlichen der nördliche und westliche Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Grünstraße" und liegt im Bereich des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen", das durch Ratsbeschluß vom 23.05.79 mit der Maßgabe verabschiedet worden ist, auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes Bauleitpläne aufzustellen. Für den ursprünglichen Gesamtbereich "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Grünstraße" hat der Rat der Stadt am 29.08.79 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefaßt. Die Bürgerbeteiligung für den v. g. Planbereich gem. § 2 a (2) Bundesbaugesetz fand am 11.02.80 statt.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben aufgrund der Beschlußfassung des Rates der Stadt Essen am 25.03.81 in der Zeit vom 11. Mai bis zum 12. Juni 1981 öffentlich ausgelegen.

Bei dieser öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Grünstraße" sind zahlreiche Bedenken und Anregungen gegen die geradlinige Verbindung der Vogelheimer Straße mit der Stauderstraße vorgebracht worden. Diese Bedenken und Anregungen führten dazu, eine erneute Untersuchung in verkehrsplanerischer

und verkehrstechnischer Hinsicht für den Ortskern von Altenessen vorzunehmen. Aufgrund eines Auftrages des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 19.11.81 sollten auch die Ergebnisse des von der Stadt Essen bundesweit ausgeschriebenen Ideenwettbewerbs "Altenessen-Zentrum/Zeche Carl" in die Neugestaltungsüberlegungen im Bereich der Vogelheimer Str./Grünstraße/Altenessener Straße einbezogen werden. Da sich diese neuerlichen Untersuchungen über einen längeren Zeitraum erstreckten, wurde der westliche Teil des Planungsgebietes, der im wesentlichen ein Altenzentrum und zugehörige Wohnungen sowie eine öffentliche Parkanlage enthält, abgetrennt. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet somit den östlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" und wird unter der Nr. 4/82 mit der Bezeichnung "Grünstraße/Rodemannstraße" mit der 2. Offenlage als selbständiger Bebauungsplan weitergeführt. Der Bebauungsplanbereich wurde im südöstlichen Teil geringfügig erweitert, da sich hier ein Koordinierungsbedarf und die Erforderlichkeit einer neuen städtebaulichen Ordnung ergab.

III. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

Erforderlich ist die verbindliche Bauleitplanung im v. g. Bereich aus zwei Gründen:

1. der städtebaulichen Situation,
2. infolge der Zielsetzungen für den Planbereich.

III.1 Städtebauliche Situation

Vor allem vier Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes "Grünstraße/Rodemannstraße" bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung:

1. Das heute brachliegende Gelände nördlich der Rodemannstraße südlich der Vogelheimer Straße und die räumlichen Bereiche der ehem. Bahnlinie der Vogelheimer/Katernberger Bahn sowohl südlich wie nördlich der Vogelheimer Straße,

2. der Grünbereich nördlich der städtischen Realschule zwischen Grünstraße und Altenessener Straße,
3. der Blockinnenraum zwischen Schonnefeldstraße, Rodemannstraße, Rodemannskamp und Grünstraße,
4. der südliche Teil des Blockbereiches Altenessener Straße, Schonnefeldstraße, Grünstraße, Wildpferdehut.

Der erste Neuordnungsbereich ist eine relativ große, heute brachliegende Freifläche zwischen Rodemannstr. und Vogelheimer Straße. Diese Fläche wird heute sporadisch für Veranstaltungen im Stadtteil genutzt, ist dafür jedoch wegen der unbefestigten Oberfläche nur in Schönwetterperioden geeignet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung macht für diese Fläche, die planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu bezeichnen ist, eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

An den eben skizzierten Bereich gliedert sich westl. die ehem. Bahnlinie zwischen dem Bahnhof Katernberg und dem Bahnhof Vogelheim an. Diese Bahnlinie ist im Zuge der Zechenwirtschaft entstanden und heute stillgelegt. Eine städtebauliche Neuordnung ist sowohl für die Teile der Bahnlinie, die südlich der Vogelheimer Straße liegen, als auch für Teile der Bahnlinie, die nördlich der Vogelheimer Straße liegen, geboten.

Östlich der Grünstraße zur Altenessener Straße hin liegt ein provisorisch gestalteter Grünbereich. Die Fläche ist zum überwiegenden Teil in städt. Eigentum und wurde für die Verkehrsnutzung vorbehalten. Teile dieses Bebauungsplanbereiches werden jedoch auch als Grabeland genutzt. Für eine sinnvolle städtebauliche Nutzung ist es erforderlich, diesen Bereich in die Bauleitplanung einzubeziehen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes liegen zwei Baublöcke, deren Innenflächen ungeordnet brachliegen. Im westlichen Baublock handelt es sich um ein ehem. Tiefbaulager der Stadt Essen; im östlichen Baublock sind verschiedene gewerbliche Nutzungen, die jedoch

aufgrund eines Wechsels der Eigentümerstruktur auslaufen werden, vorhanden. Eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung dieser Blockinnenbereiche ist geboten.

III.2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen für den Planbereich-----

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem Entwicklungskonzept Altenessen eine städtebauliche Rahmenkonzeption für den Gesamtstadtteil geschaffen worden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde in einer Bürgeranhörung am 23.01.79 erörtert und am 23.05.79 vom Rat in seinen Zielsetzungen beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen weist als Zielsetzung für den vorliegenden Planbereich im nördlichen Teil eine Wohnnutzung und die direkte Verbindung zwischen der Vogelheimer Str. und der Stauderstraße als Hauptverkehrsstraße auf. Im südlichen Teil zielt die Darstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen auf eine Wohnnutzung ab. Außerdem sind ein Kindergarten und die Feuerwache an der Grünstraße dargestellt.

2.2 Abweichungen von den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen-----

Aufgrund der o. g. neueren verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchungen und aufgrund des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Altenessen-Zentrum/Zeche Carl" wird bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen abgewichen. Begründet wird diese Abweichung damit, daß diese direkte Straßenverbindung aufgrund neuerer Erkenntnisse sachlich nicht mehr erforderlich ist.

Eine weitere Abweichung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes besteht darin, daß die Feuerwache an der Grünstraße in den Bereich Fundlandstraße/Stauderstraße verlagert werden soll. Diese Verlagerung ist aufgrund einer städtebaulichen Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung des Ausrück-

bereiches der Feuerwache Altenessen, den Verkehrsbeziehungen und den Störungen benachbarter Nutzungen, sowie den Neubauabsichten der Feuerwehr im Bereich Fundlandstraße/Stauderstraße vorgesehen.

2.3 Ergebnisse der Bürgeranhörung zu den Zielen der Planung

Die Zielsetzungen der Planung für den Bebauungsplanentwurf Grünstraße/Rodemannstraße (vormals "Schonnefeldstr./Bückmannshof/Grünstraße") wurden am 11.02.80 gem. § 2 a (2) BBauG in einer öffentlichen Bürgeranhörung in der Gertrud-Bäumer-Schule, Grünstr. 54, erörtert. Zur Vorbereitung der öffentlichen Bürgeranhörung waren die Planunterlagen vom 28.01.80 bis 09.02.80 in der Bückmannshofschule, Bückmannshof Hs.-Nr. 16, ausgestellt. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes haben an verschiedenen Terminen während der Ausstellungszeit die Planungsvorhaben erläutert. Die öffentliche Bürgerversammlung wurde durch Plakate und Pressemitteilungen bekanntgemacht. An der öffentlichen Bürgerversammlung nahmen ca. 160 interessierte Bürger teil. Eine Reihe von Zielsetzungen für den Bebauungsplanbereich wurden kontrovers diskutiert. Zusätzlich zu den auf der öffentlichen Bürgerversammlung vorgetragenen Meinungen der Bürger sind zahlreiche Schreiben mit Äußerungen zu den Zielsetzungen des Bebauungsplanes beim Planungsamt eingegangen. Über die Erörterung der Zielsetzungen für den ehem. Planbereich "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Grünstraße" ist ein Ergebnisprotokoll gefertigt worden. Im wesentlichen sind folgende Fragenkomplexe, die den vorliegenden Planbereich betreffen, erörtert worden:

- Erforderlichkeit und Führung der Verbindungsstraße Vogelheimer Straße/Stauderstraße,
- Erforderlichkeit und Größenordnung des Kindergartens,
- Erfordernis einer direkten Verbindung zwischen Vogelheimer Straße und Marktplatz
- Massierung der Wohnbebauung im nördlichen Teil der Rodemannstraße.

Die Einwendungen insbesondere gegen die direkte Verbindung zwischen Vogelheimer Straße und Stauderstraße, aber auch

die übrigen Einwendungen konnten durch eine erneute Untersuchung und Überarbeitung des Planbereiches berücksichtigt werden.

III.3 Verhältnis zu vorgeordneten Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung

Für den Bebauungsplanentwurf "Grünstraße/Rodemannstraße" wurden die Entwicklungspläne der Stadt Essen (insbesondere der Spielplatzentwicklungsplan, die Kindergartenentwicklungsplanung und das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen bis auf die v. g. Abweichungen) berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf "Grünstraße/Rodemannstraße" wurde aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 160 (Deckblatt 160 A), für die der Rat der Stadt am 26.01.83 den abschließenden Beschluß gefaßt hat, entwickelt.

Für den Planbereich "Grünstraße/Rodemannstraße" sind dabei die folgenden Flächennutzungsplanänderungen von Bedeutung:

- Darstellung der ehem. Bahnlinie Vogelheim/Katernberg als Grünfläche,
- Darstellung der Vogelheimer Straße als Hauptverkehrsstraße,
- Darstellung einer Grünverbindung zwischen Altenessener Straße und dem Ziegeleibereich nördlich der Gertrud-Bäumer-Schule und
- Ergänzung zweier kleinerer Wohnbauflächen im westl. Bereich des Bebauungsplangebietes.

IV. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

IV.1 Baugebiete (Wohnen, Gemeinbedarf)

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan als Wohngebiete und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wobei die Wohngebiete in Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) unterschieden werden.

Entlang der Vogelheimer Straße und der Grünstraße sowie der Schonnefeldstraße und der Altenessener Straße sind die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, während zur Rodemannstraße hin die Reinen Wohngebiete ausgewiesen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse gliedert sich wie die Gebietsnutzung in Bereiche entlang der Vogelheimer Straße und der Grünstraße sowie der Schonnefeldstraße und der Altenessener Straße mit einer 3 - 4geschossigen Bebauung, während zur Rodemannstraße hin überwiegend eine II-geschossige Bebauung festgesetzt wird.

Begründet werden diese Festsetzungen damit, daß entlang der übergeordneten Straßen außer der Wohnnutzung auch Versorgungseinrichtungen und andere das Wohnen ergänzende Nutzungen ermöglicht werden sollen. Im Gegensatz dazu wird in den Bereichen, die zur Rodemannstraße hin orientiert sind, in niedriggeschossiger Bauweise eine reine Wohnnutzung ausgewiesen.

Im Inneren des Blockes Schonnefeldstraße/Rodemannstraße/Rodemanskamp/Grünstraße wird das WA-Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt. Aufgrund der Bedarfszahlen für den Stadtteil Altenessen-Süd ist ein Kindergarten in dem Bereich erforderlich.

Im nördlichen Bereich der Rodemannstraße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, in Anlehnung an die vorhandene Häuserzeile Rodemannstr. H.-Nrn.

49 - 57 eine aufgelockerte II-geschossige Wohnbebauung zu erstellen. Dabei wird die Rodemannstraße im nördlichen Bereich überplant. Die heutige Straße ist in diesem Bereich mit 14 m Breite unverhältnismäßig überdimensioniert, zumal sie im nördlichen Teil für Erschließungszwecke nicht benötigt wird. Bei der Überplanung der Rodemannstraße wird davon ausgegangen, daß die Eigentümer der Grundstücke nach erfolgter Umlegung den Zeitpunkt der Plandurchführung in diesem Bereich selbst bestimmen sollen, da kein Baugebot ausgesprochen wird, und es sich nicht um die Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes handelt. Die Überplanung der Straße ist außerdem damit begründet, daß zum einen das Wohnungsangebot in diesem Bereich durch die Lage in Parknähe verbessert werden soll, zum anderen wird durch die Aufhebung des nördlichen Teilstückes der Rodemannstraße das Wohngebiet verkehrsmäßig beruhigt. Um eine überhöhte Bauweise und somit eine Verunstaltung des Erscheinungsbildes zu verhindern, werden für die II-geschossige Neubebauung durch eine eigenständige Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW^{*1} die maximale Trauf- und Firsthöhe eindeutig festgelegt. (*¹ siehe Seite 26)

Voraussetzung für die Verwirklichung der Neubebauung in diesem Bereich ist die Verlagerung der bestehenden Garagenanlage auf dem Grundstück Rodemannstraße Hs.-Nrn. 49 - 57. Hinsichtlich der Ersatzflächen für die entfallenden Garagen wird im Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen. Auf dem verbleibenden Grundstück für die Altbebauung sind jedoch verschiedene Standorte für den ruhenden Verkehr möglich.

Die Erschließung der II-geschossigen Neubaumaßnahme erfolgt von Süden von der Rodemannstraße aus durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

Im nördlichen Plangebiet setzt der Bebauungsplan in Angleichung an die vorhandenen III - IV-geschossigen Häuserzeilen an der Vogelheimer Straße und der Grünstraße nördlich der öffentlichen Grünanlage eine III-geschossige geschlossene Wohnbebauung fest. Die Geschößzahl und die Bauweise sind damit begründet, daß zum einen angesichts der Zentrums- und Parknähe eine höhergeschossige Bebauung aus städtebaulichen und bodenwirtschaftlicher Gründen erforderlich ist, zum anderen wird durch Festsetzen einer privaten Grünfläche (Gärten) im Blockinnenraum eine großzügige Freifläche zur vorhandenen Bebauung geschaffen. In Angleichung an die durchschnittlichen Höhenabmessungen der in der näheren Umgebung liegenden Altbebauung wird für die III-geschossige Neubaumaßnahme durch eine Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW ^{*1} die maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt, um eine in der Höhendimension abgestimmte, geschlossene Blockbebauung mit Gartennutzung im Innern zu schaffen. Die Erschließung der Neubebauung erfolgt von der Grünstraße aus durch ein nördlich der Baumaßnahme festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. (*1 siehe Seite 26)

Östlich der Besitzungen Rodemannstraße Hs.-Nrn. 28 - 30, südlich der öffentlichen Grünanlage wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer II-geschossigen Wohnbebauung festgesetzt, deren Höhenentwicklung ebenfalls durch die Gestaltungssatzung eingegrenzt wird.

Auf der nördlichen Seite der Straße "Hautkappeweg" ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben, eine aufgelockerte II-geschossige Straßenrandbebauung mit 4 m breiten Vorgärten zu erstellen. Um das Straßenbild beiderseits des Hautkappeweges einheitlich zu gestalten, wird die

Neubebauung durch Festsetzen einer II-geschossigen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern der gegenüberliegenden Altbebauung angepaßt. Voraussetzung für die Verwirklichung dieser Planung ist die Beseitigung der zurückliegenden gewerblich genutzten Baukörper.

Die Gebäude Grünstraße Hs.-Nrn. 69, 83, 85, 87 und 89 sind von der Unteren Denkmalbehörde als historisch bemerkenswerte Bausubstanz eingestuft worden und sollten daher möglichst langfristig erhalten bleiben. Die Häuser Grünstraße Hs.-Nrn. 83 - 89 liegen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an der Grünstraße und haben somit Bestandsschutz. Um auch den Erhalt des Gebäudes auf dem Grundstück Grünstraße Nr. 69 zu ermöglichen, wird die vordere Baugrenze auf die Straßenbegrenzungslinie der Grünstraße - wie im Bebauungsplan in blau geändert - vorverlegt. Damit ist gesichert, daß zwischen der von der Denkmalbehörde angesprochenen Bausubstanz und den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Widersprüche bestehen.

Im Süden des Bebauungsplanes soll der Blockinnenbereich zwischen Altenessener Straße/Schonnefeldstraße/Grünstraße/Wildpferdehut einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Im Einmündungsbereich der Grünstraße in die Schonnefeldstraße wird eine III- IV-geschossige Eckbebauung festgesetzt mit einer privaten Grünfläche (Gärten) und den Flächen für den ruhenden Verkehr im Innenraum. Dabei werden die Garagen und Stellplätze den einzelnen Baublöcken in der entsprechenden Größenordnung zugeordnet. Aufgrund der großen Anzahl an notwendigen Abstellplätzen wird im Bebauungsplan jeweils eine Zu- und Abfahrt zu den ausgewiesenen Stellflächen sowohl von der Altenessener Straße als auch von der Schonnefeldstraße aus angeordnet, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten und die Geräuschmissionen im Blockinnern in Grenzen zu halten. Damit die vorgesehene Überführung der betroffenen Grundstücke zu

beiden Zu- und Abfahrten sichergestellt ist, wird auf den betroffenen Grundstücken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG festgesetzt. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind so angeordnet, daß sie soweit wie möglich von den Baukörpern abgerückt und auf das notwendige Ausmaß beschränkt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei der vielfältigen Nutzung des gesamten Blockinnenraumes auf einen Ausgleich der Nutzungsansprüche ausgerichtet. Dieses betrifft sowohl das Verhältnis Wohnen/Ruhender Verkehr als auch die ökologischen Verhältnisse im Blockinnenraum.

Für die Baulücke zwischen den Besitzungen Altenessener Str. Hs.-Nr. 311 und Hs.-Nr. 321 wird im Bebauungsplan eine III-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Vorderfront des neuen Baukörpers wegen eines geplanten Zuganges zum U-Stadtbahn-Bahnhof "Kaiser-Wilhelm-Park" vertikal gestaffelt werden soll und zwar derart, daß das Erdgeschoß um 6,0 m von der Bauflucht der Altenessener Straße zurückliegt und die zwei Obergeschosse um jeweils 3,0 m zur Straße hin auskragen. Aufgrund dieser zweimaligen Staffelung wird zum einen die natürliche Belichtung im Erdgeschoßbereich (Fußgängerebene) gewährleistet, zum anderen wird die Voraussetzung geschaffen, in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben (EVAG, SRR) den notwendigen U-Bahnausgang an dieser Stelle in der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Raum sowohl für die Unterbringung einer Geh- als auch einer Fahrtreppe freigehalten. Die endgültige Lage und Größenordnung des U-Bahnausganges sowie Aussagen über bautechnische und konstruktive Elemente im Bereich der Treppenanlage können nur innerhalb des zukünftigen Planfeststellungsverfahrens für die U-Stadtbahn-Nordstrecke geregelt werden.

Betreffend das Grundstück Altenessener Str. 313 - 319 werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, daß die Baugrenze im Erd- und I. Obergeschoß gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauN VO ausnahmsweise bis in die heutige Baufluchtlinie der Altenessener Straße überschritten werden kann, wenn die öffentlichen Belange für die Anlage eines U-Bahnausganges gewahrt bleiben und die Festsetzungen des künftigen Planfeststellungsverfahrens für die U-Stadtbahn der Überschreitung nicht entgegenstehen. Durch diese ausnahmsweise Regelung wird Raum für eine flexible Anordnung der Hochbaumaßnahme geschaffen, die dem jeweiligen Planungsstand der öffentlichen und privaten Belange Rechnung trägt. Bei einer zeitlich versetzten Verwirklichung der Hoch- und der Tiefbaumaßnahme sind Absprachen zwischen dem Bauherrn und dem U-Bahn-Bauamt hinsichtlich der Statik (evtl. Stützenreihe in der Erdgeschoßebene) und der Gründung erforderlich, um eine voneinander unabhängige Bauausführung der beiden Projekte zu gewährleisten.

Der in dem v.g. Bereich getroffene Festsetzungskomplex ist erforderlich, um Fehlinvestitionen sowohl der öffentlichen Hand als auch des privaten Grundstückseigentümers zu vermeiden.

Die ausnahmsweise Regelung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze für das Grundstück Altenessener Str. 313 - 319 ermöglicht es, in gerechter Weise die öffentlichen und privaten Belange jeweils nach dem aktuellen Planungsstand der Betroffenen abzuwägen.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen, die den Wohnungsbau betreffen, 180 neue Wohnungseinheiten (WE) ermöglicht. Davon entfallen 105 WE auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau und 75 WE auf den niedriggeschossigen Wohnungsbau.

Begründet sind diese Festsetzungen hinsichtlich der zusätzlichen Wohnbauflächen damit, daß der Stadtteil Altenessen in den letzten Jahren erhebliche Bevölkerungsverluste hinnehmen mußte, und deshalb der Bau von Wohnungen durch den sogenannten Auflockerungsbedarf angezeigt ist. Der nordwestliche Siedlungsbereich wird durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Die Bauweise wird z. T. als geschlossene, z. T. als offene Bauweise festgesetzt. Die Auflockerung des Siedlungsbereiches durch Grünflächen verfolgt das Ziel, die Parkanlage auf dem ehem. Ziegeleigelände (westl. des vorliegenden Bebauungsplanbereiches) möglichst bis in den Stadtteilkern von Altenessen hinein zu verlängern und so möglichst schon in den zentralen Wohnbereichen des Stadtteiles Altenessen einen durchgrünten Zugang zu dem Parkbereich zu ermöglichen.

Mit der Ausweisung der v. g. Bauflächen (Wohnen/Gemeinbedarf) wird im Bereich der Bauleitplanung ein weiterer Schritt für den Stadtteil Altenessen zu einer bedarfsgerechten und positiven städtebaulichen Entwicklung vorbereitet.

IV.2 Grünflächen

Die Grünflächen im Bebauungsplanbereich "Grünstraße/Rodemannstraße" gliedern sich in:

- öffentliche Grünanlage,
- öffentlicher Spielplatz (Spielbereich B),
- öffentlicher Spielplatz (Spielbereich A),
- private Grünfläche (Gärten).

Im nordwestlichen Bebauungsplanbereich verbindet eine öffentliche Grünanlage die Parkanlage Bückmannshof mit den Wohnbereichen an der Vogelheimer Straße und über den Grünzug auf der ehem. Bahntrasse der Vogelheimer/Katernberger Bahn mit den zentralen Wohnbereichen. Innerhalb dieses Grünsystems ist ein öffentlicher Spielplatz (Spielbereich B) festgesetzt. Begründet wird diese Festsetzung mit dem Bedarf

an Spielmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereiches für die entsprechende Altersgruppe. Darüber hinaus dient die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen der Erholungsnutzung und der ökologisch wichtigen Auflockerung des Siedlungsbereichs. Östlich der Grünstraße wird nördlich der Gertrud-Bäumer-Schule eine öffentliche Grünanlage sowie ein öffentlicher Spielplatz (Spielbereich A) festgesetzt. Diese in Ost-West-Richtung angeordnete Grünanlage entspricht dem Bedarf nach Spielmöglichkeiten für die älteren Kinder und Jugendlichen und dient darüber hinaus der straßenunabhängigen Verbindung zwischen dem westlichen Wohnbereich und Grünbereich und den südöstlich gelegenen Parkanlagen des Kaiser-Wilhelm-Parks in Altenessen. Der ansonsten für einen Spielbereich A notwendige Bolzplatz soll aus flächen- und kostensparenden Gründen entfallen, da der vorhandene Schulsportplatz auf dem Gelände der städtischen Realschule, Gertrud-Bäumer-Schule, bereits heute und auch weiterhin zum Ballspielen genutzt werden kann. Die v.g. Grünfläche ist wesentliches Verbindungsglied innerhalb eines straßenunabhängigen Grünflächensystems für den Stadtteil Altenessen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünanlage im Zusammenhang mit der Kindergartennutzung festgesetzt. Diese Grünanlage dient zum einen der Erschließung des Kindergartengrundstücks unter Berücksichtigung, daß der Autoverkehr in das Blockinnere zwischen Grünstraße und Rodemannstraße nicht hineingezogen wird, zum anderen ist diese kleinere Grünanlage Element eines Fußwegesystems im Siedlungsbereich.

Südlich der Vogelheimer Straße, westlich der Grünstraße ist eine größere Fläche als private Grünfläche "Gärten" festgesetzt. Überwiegend entspricht dieser Festsetzung die heutige Nutzung. Begründet wird diese Festsetzung damit, daß die umgebende, zum größeren Teil viergeschossige Bebauung einer entsprechenden Ergänzung von privat genutzten Grünflächen bedarf. Darüber hinaus haben Untersuchungen im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen ergeben, daß im Siedlungsbereich intern vorhandene Grünflächen (Gärten) einen ausgesprochen positiven Einfluß auf die stadtökologischen Verhältnisse eines Stadtteils haben.

Eine gleiche Festsetzung ist im Südosten des Bebauungsplanbereichs getroffen. Die Begründung stimmt mit v.g. überein.

IV.3 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die Neubaumaßnahmen im nördlichen und nordöstlichen Bereich der Rodemannstraße werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger erschlossen, wobei die Erschließung der II-geschossigen Neubebauung von Süden, d.h. von der Rodemannstraße aus erfolgt, während der IV-geschossige Baublock von der Grünstraße aus erschlossen wird. Die Erschließung der II-geschossigen Neubebauung östlich der Besitzungen Rodemannstraße Hs.-Nrn. 28 - 30 erfolgt über die festgesetzte öffentliche Wegefläche. Diese öffentliche Verkehrsfläche verläuft am südlichen Rande der geplanten, öffentlichen Grünanlage und ist - bis auf den vorgenannten Erschließungsbereich - nur für eine Notbefahrung vorgesehen. Diese Beschränkung wird durch Maßnahmen nach der Straßenverkehrsordnung gesichert werden. Die festgesetzte Breite von 3,50 m weist auf diese eingeschränkte Funktion hin. Hauptfunktion dieser öffentlichen Wegefläche ist die fußläufige Erschließung der öffentlichen Grünanlage. Durch diese Regelung wird erreicht, daß insbesondere in das Wohngebiet im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanbereichs kein Fremdverkehr eindringen wird, sondern der Verkehr auf die Anliegernutzungen beschränkt bleibt. Im südöstl. Planbereich wird ebenfalls eine Erschließung des Blockinnenraumes über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vollzogen. Auch hier wird diese Erschließungsart mit der Verhinderung von Fremdverkehr begründet.

Für bestimmte Bereiche des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung getroffen, daß aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen erforderlich sind, damit im Inneren der Räume der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - eingehalten wird.

Betreffend die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird auf die geplante U-Stadtbahnstrecke mit dem im Plangebiet liegenden zukünftigen Südwestzugang des U-Stadtbahn-Bahnhofes "Kaiser-Wilhelm-Park" hingewiesen. Der Nordwestzugang dieses Bahnhofes liegt außerhalb des Plangebietes im Bereich der Straßen Wildpferdehut/

Altenessener Straße. Durch den Standort des Bahnhofes ist die Erschließung des geplanten Altenzentrums "Bückmannshof", der Schulen sowie der vorhandenen und neuen Wohnbereiche durch den ÖPNV sichergestellt.

IV. 4 Weitere Festsetzungen, sonstige Signaturen und
Kennzeichnungen-----

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/82 wird für die vorh. Straßenbaumpflanzungen ein Erhaltungsgebot gem. § 9 Bundesbaugesetz ausgesprochen. Dieses Erhaltungsgebot wird jedoch nicht auf den einzelnen Baum bezogen, sondern wird in Form einer flächenhaften Ausweisung parallel zur Straßenachse vorgenommen. Der Vorteil dieser Ausweisungsart besteht darin, daß eine gewisse Flexibilität in der Anordnung der Bäume am Straßenrand gegeben ist.

Im südöstlichen Baublock zwischen Altenessener Straße und Grünstraße wird gem. § 9 BBauG ein Pflanzgebot im Bereich der festgesetzten Stellplätze ausgesprochen. Dieses Pflanzgebot dient dem ökologischen Ausgleich im Baublock mit insbesondere stadtklimatischen und lufthygienischen Funktionen.

Beispielhaft sind zu nennen die Verschattungsfunktionen und damit die den mikroklimatischen Bereich positiv beeinflussende Wirkung der Baumpflanzung. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme der Blockinnenbereich nicht nur als Autoparkplatz erlebbar, sondern durch den Baumbestand werden die großflächigen Stellplatzanlagen in ihrer optischen Wirkung abgemildert.

Im Baublock zwischen der Schonnefeldstraße, der Grünstr., der Rodemannstraße und dem Rodemannskamp ist eine Versorgungsfläche für eine Gasreglerstation festgesetzt. Die Gasreglerstation ist als Bestand vorhanden und dient der Versorgung der nördlichen Stadtteile. Durch eine textl. Festsetzung ist sichergestellt, daß von dieser Gasreglerstation keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung ausgeht.

Für die zur Gasreglerstation führenden Leitungen wird auf den Fremdgrundstücken ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG festgesetzt. Im Neubaubereich nördlich der Rodemannstraße werden ebenfalls innerhalb der öffentlichen Grünanlage nach den Angaben des Versorgungsträgers Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Essen AG ausgewiesen. Die Versorgungsleitungen dürfen in einem Abstand von beiderseits 2,0 m von der Leitungssachse nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um ein einwandfreies Begehen der Leitungen für Reparaturarbeiten sicherzustellen. Außerhalb dieses Bereiches sollen nur flachwurzelnnde Bäume angepflanzt werden, damit die Isolierung der Rohre nicht beschädigt wird.

Nördlich der Vogelheimer Straße, südlich der Winkhausstraße ist ebenfalls eine Versorgungsfläche festgesetzt. Sie dient als Standort für einen Transformator, der das umliegende Gebiet versorgt. Die Einrichtung ist bereits heute vorhanden.

In der öffentlichen Grünanlage im nordwestlichen Planbereich sind Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bundesbahn bzw. der Ruhrkohle AG festgesetzt. Da die Bundesbahndirektion Essen bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mitgeteilt hat, daß ihr Fb-Kabel inzwischen freigeschaltet worden sei und für die Abwicklung des Betriebsablaufes nicht mehr benötigt werde, sind die Festsetzungen betreffend das Kabel der Deutschen Bundesbahn im Bebauungsplan in blauer Farbe gestrichen worden. Das Leitungsrecht zugunsten der Ruhrkohle AG dient der heutigen Nutzung und sichert deren Fortbestand. Vor Querung der Vogelheimer Straße soll die Leitungstrasse in Richtung Norden verlagert werden, um eine III-geschossige Neubebauung in diesem Bereich des Bahndammes zu ermöglichen. Vor Beginn dieser Hochbaumaßnahme sind wegen der Verlagerung der Leitung Absprachen zwischen dem Bauherrn und der Ruhrkohle AG erforderlich. Der Schutzstreifen der Leitung darf weder überbaut noch bepflanzt werden, da eine Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten gegeben sein muß.

Im südöstlichen Planbereich, im Baublock zwischen der Grünstraße, der Schonnefeldstraße und der Altenessener Straße wird eine geschoßweise Nutzung in einem kleineren Teilbereich festgesetzt. In einer ersten Zone ist festgesetzt, daß unterhalb von einer lichten Höhe von 3,00 m eine Verkehrsnutzung vorgesehen werden kann. In einer zweiten Zone ist vorgesehen, daß unterhalb einer lichten Höhe von 5,75 m ein Luftraum für die Nutzung der darunter liegenden Verkehrsfläche vorgesehen werden kann. Diese Maßnahme ist erforderlich, da in diesem Bereich ein U-Bahn-Ausgang für die zukünftige Strecke der U-Stadtbahn nach Altenessen geplant ist. Bisher ist für diese Strecke noch kein Planfeststellungsverfahren erfolgt. Um jedoch private und öffentliche Fehlinvestitionen zu vermeiden, wird die v.g. Festsetzung im Bebauungsplan vorsorglich getroffen. Außerdem werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, daß für das Grundstück Altenessener Str. 313 - 319 die Baugrenze im Erd- und I. Obergeschoß gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauN VO ausnahmsweise bis in die heutige Bauflichtlinie der Altenessener Straße überschritten werden kann, wenn die öffentlichen Belange für die Anlage eines U-Bahnausganges gewahrt bleiben und die Festsetzungen des künftigen Planfeststellungsverfahrens für die U-Stadtbahn der Überschreitung nicht entgegenstehen (vergl. auch die Ausführungen auf den Seiten 14 und 15).

In der Schonnefeldstraße wird gem. § 9 Nr. 1 Nr. 25 a BBauG ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses Pflanzgebot soll an die Kontinuität stadtgestalterischer Maßnahmen (Alleebäume entlang der Verkehrswege) anknüpfen und den bisher undifferenzierten Straßenraum beleben; außerdem werden von den Straßerbäumen erforderliche lufthygienische Funktionen übernommen werden.

In der Grünstraße ist zwischen Wildpferdehut und Rodemannskamp ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Begründet wird diese Maßnahme damit, daß die Gefahr besteht, daß die Grünstraße als Schleichweg benutzt wird.

Die Grünstraße, die als ruhige Wohnstraße anzusprechen ist, würde von diesem Schleichverkehr in starkem Maße in Mitleidenschaft gezogen. Durch den kleineren verkehrsberuhigten Bereich ergeben sich keine Umwegfahrten für die Bewohner des Planbereichs.

Im Bebauungsplan wird durch Text gem. § 103 BauO NW festgesetzt, daß bei Neubaumaßnahmen für Wohngebäude Flachdächer unzulässig sind.*2 (siehe Seite 26!)

V. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)

1.	Gesamtverfahrensgebiet	12,34 ha
2.	Bauflächen	
2.1	Wohnbauflächen	
2.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	4,60 ha
2.1.2	Reine Wohngebiet (WR)	2,91 ha
2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	
2.2.1	Kindergarten	0,31 ha
3.	Verkehrsfläche	
3.1	Öffentliche Straßen	2,39 ha
3.2	Verkehrsberuhigter Bereich	0,036 ha
4.	Grünflächen	
4.1	Öffenlichte Grünanlagen	0,80 ha
4.2	Öffentliche Spielplätze	
4.2.1	Spielbereich "A"	0,70 ha
4.2.2	Spielbereich "B"	0,11 ha
4.3	Private Grünflächen (Gärten)	0,41 ha

5.	Versorgungsflächen	
5.1	Gasreglerstation	750 qm
5.2	Trafostation	70 qm
6.	Wohnungseinheiten (WE)	
6.1	Bestehende Wohnungseinheiten (WE)	340 WE
6.2	Neue Wohnungseinheiten (WE)	
6.2.1	Niedriggeschossiger Wohnungsbau	75 WE
6.2.2	Geschoßwohnungsbau	105 WE
6.3	Zubeseitigende Wohnungseinheiten (WE)	7 WE
6.4	Wohnungen nach Realisierung der Planung	537 WE
7.	Einwohner im Endzustand (vorh. WE + Neupl. WE) x 2,3 EW	1.150 EW
8.	Dichte	95 EW/ha

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

Zur Realisierung eines Teiles der Planfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Es wird nicht erwartet, daß der Bebauungsplan und die Folgeerscheinungen sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken werden. Sollten sich solche Folgeerscheinungen jedoch abzeichnen, wird - soweit erforderlich - ein Sozialplan nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

1. Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen werden die überschläglich kalkulierten Bodenordnungskosten nach dem heutigen Preisstand, einschließlich des Wertes zu verwendender städtischer Flächen (Wert dieser Flächen 0,31 Mio DM) voraussichtlich an Grunderwerbskosten 0,85 Mio DM betragen. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die öffentliche

Grünanlagen und den Kinderspielplatz Typ B beträgt incl. des Anteils Grunderwerbskosten 0,92 Mio DM. Hiervon entfallen 0,16 Mio DM auf den Kinderspielplatz Typ B. In den Angaben sind keine Kosten für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkommen von ca. 60.000 DM gerechnet werden.

Die weiteren Kosten gliedern sich in:

Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau

Kanalbau	ca. 3,40 Mio DM
Innere Erschließung	ca. 0,58 Mio DM
Äußere Erschließung	keine Kosten

Grüngestaltung

Öffentliche Grünanlagen	ca. 160.000,- DM
Öffentliche Spielplätze	
Spielbereich A	ca. 371.000,- DM
Spielbereich B	ca. 99.000,- DM

2. Finanzierung:

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Evtl. bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 GemH VO notwendigen Unterlagen vorliegen.

Die Finanzierung der Erschließungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen soll ebenfalls aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen erfolgen, wobei Zuschüsse und andere Förderungsmöglichkeiten soweit wie möglich ausgeschöpft werden sollen.

Essen, 09.03.84

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt


Schulte
Beigeordneter




Blume
Amtsleiter

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 24. 10. 86 bekanntgemacht worden.
Essen, den 24. 10. 1986

Der Oberstadtdirektor




Wissing

b.w.

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 14.06.85 den Bebauungsplan Nr. 4/82 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen und diese Begründung als Entscheidungs begründung.

Gleichzeitig hat der Rat der Stadt beschlossen, die gestalterische Festsetzung im Sinne einer Satzung nach § 103 BauO NW (alter Fassung) auf dem Bebauungsplan in blauer Farbe zu streichen und die Baugestaltung durch eine eigenständige Gestaltungssatzung nach § 81 BauO NW (1984) zu regeln.^{*2} Damit werden die Ausführungen im 3. Absatz auf Seite 22 dieser Begründung gegenstandslos.

Essen, den 18.07.85



Der Oberstadtdirektor

Wissing
Wissing

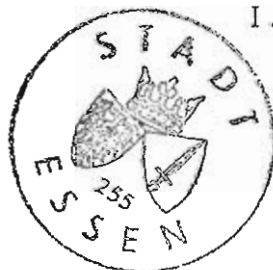
***1 Hinweis:**

Die in der Mitte der Seiten 11 und 12 aufgeführte gesetzliche Regelung einer eigenständigen Gestaltungssatzung, die zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Begründung in § 103 BauO NW enthalten war, ist mit Gesetz vom 26.06.84 durch § 81 BauO NW (neuer Fassung) ersetzt worden.

Essen, den 18.07.85

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Wissing
Wissing

Gehört zur Verfügung vom 15.9.1986
AZ. 35.2-12.0*3 (E 7410)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Bekanntmachungsvermerk
der Genehmigung siehe Seite 25 unten!