

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 6/83

"Altenessener Straße/Böhmerheide/Karlstraße"
(Wohngebiet Heinrich)

Stadtbezirk V

Stadtteil Altenessen-Nord

GLIEDERUNG

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Städtebauliche Situation und Nutzungsansprüche
 2. Umweltsituation
- III. Planungsvorgaben
 1. Aussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen für den Planbereich
 2. Veränderungen gegenüber dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen
 3. Flächennutzungsplan
- IV. Ziele und Zwecke der Planung
- V. Einschränkungen für die Umsetzung der Planungsziele
 1. Untersuchungen zur Ermittlung von Altlasten
 2. Schlußfolgerungen aus den gutachterlichen Stellungnahmen

- VI. Planinhalte
 - 1. Wohngebiete
 - 2. Mischgebiet
 - 3. Kerngebiet
 - 4. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 5. Grün- und Abschirmflächen
 - 6. Gemeinbedarfseinrichtungen
 - 7. Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen

- VII. Zahlenwerte

- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- IX. Kosten und Finanzierung

* siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 21 ha große Bereich liegt im Norden des Stadtteils Altenessen Nord und umfaßt im wesentlichen die Flächen, die begrenzt werden:

- im Westen: durch die Altenessener Straße
- im Norden: durch den Emscherschnellweg
- im Osten: durch die Straße "Böhmerheide" und
- im Süden: durch die Karlstraße.

Außerdem sind in den Planbereich einbezogen:

- die Grundstücke auf der Ostseite der Straße "Böhmerheide", etwa von der Einmündung der Karlstr. bis Böhmerheide 60 und bis einschließlich Karlstr. 37
- die Grundstücke Böhmerheide 130 bzw. Querschlagstr. 11 bis 15
- die Grundstücke Böhmerheide 140 bis 146 und Querschlagstraße 10-16 mit den dahinter liegenden Grundstücken südlich des Emscherschnellweges
- bis zur Heßlerstraße (rückwärtige Grundstücksflächen der Besitzungen Karlstr. 149 bis 169 sowie Grundstück Heßlerstr. 92)
- eine Fläche zwischen den Grundstücken Altenessener Str. 481/485 und dem Schulgrundstück der Neuessener Schule (Altenessener Str. 489/491).

Ausgeklammert aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens ist eine südliche Teilfläche des Geländes der ehemaligen Schachanlage Heinrich, die in etwa begrenzt wird

- im Norden durch die II. Schichtstraße und deren gedachte Verlängerung bis zur I. Schichtstr.
- im Osten durch die Straße "Böhmerheide",
- im Westen durch die Trassenführung der geplanten Entlastungsstraße für die Altenessener Str.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch einen entsprechenden Farbstreifen eindeutig festgesetzt.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

Ursache für die städtebauliche Planung im Raum Altenessen ist der erhebliche Strukturwandel des Stadtteils infolge der Stilllegung u.a. der Schachtanlagen der Zeche Neuessen. Die ehemalige Schachtanlage Heinrich stellt dabei einen wesentlichen Neuordnungs- und Entwicklungsbereich dar.

1. Städtebauliche Situation und Nutzungsansprüche

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs "Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstr." liegt unmittelbar nördlich der zentralen Stadtteilbereiche des Stadtteils Altenessen-Nord. Der überwiegende Teil des Planbereiches gehört zu den Geländen der ehem. Schachtanlage Heinrich der ehem. Zeche Neuessen. Diese Gelände liegen weitgehend ungenutzt brach und sind nur noch in kleineren Teilbereichen unmittelbar östlich der Altenessener Str. von gewerblichen Nutzungen belegt. Andere Teile des Bebauungsplanbereiches sind aufgegebene Bahnanlagen. Eine dieser früheren Bahnflächen liegt parallel zur Böhmerheide und ist völlig verwahrlost. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs liegen die mit Restnutzungen belegten Anschlußgleise der Ruhrkohle AG, die zwar heute noch dem Andienungsverkehr dienen, jedoch mit der kurzfristig erfolgenden Stilllegung des Güterbahnhofes "Altenessen-Rheinisch" funktionslos werden, so daß auch hier eine Neuordnung erforderlich wird.

Hauptziel dieser Neuordnung ist eine Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Altenessen durch ergänzende Wohnbebauung auf den unmittelbar dem Stadtteilzentrum zugeordneten freiwerdenden Flächen. Damit verbunden ist eine gleichzeitige Strukturverbesserung des Stadtteils, einerseits durch die Verbreiterung des Angebots an Wohnformen, andererseits durch die Ergänzung der dichtbebauten Bereiche um ein durchgehendes Grüngerüst.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt für die Neuordnung Altenesses liegt in der starken Belastung der zentralen Zone des Stadtteils durch den Durchgangsverkehr auf der Altenessener Straße. Zu einer Stärkung der zentralen Funktionen des Bereiches zwischen Stauderstraße und Kolpingstraße bedarf es einer verkehrlichen Entlastung, die zugleich zu verbinden ist mit einer Erschließung der neuentstehenden Wohngebiete.

2. Umweltsituation

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind nach dem Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen, das auf den Daten der Landesanstalt für Immissionsschutz Essen sowie des Luftreinhalteplanes (1978) aufbaut, keine Grenzwertüberschreitungen von Fluor, Schwefeldioxid (SO₂), organischen Kohlenstoffverbindungen und Staub festzustellen.

Die Fortschreibung der Daten für den Planbereich hat gezeigt, daß gerade in diesem Gebiet auch bis 1981 noch ständig sinkende Höchstwerte gemessen wurden, während in benachbarten Gebieten bereits eine Stagnation der Belastungen zu verzeichnen war. So haben sich beispielsweise die SO₂-Werte in der Zeit von 1978 bis 1981 im Mittel um ca. 1/3 reduziert. Bei der Staubbelastung war jedoch ein leichter Anstieg festzustellen.

III. Planungsvorgaben

1. Aussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen für den Planbereich

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem Entwicklungskonzept Altenessen eine städtebauliche Rahmenkonzeption für den Stadtteilbereich nördlich der Köln-Mindener-Bahnlinie geschaffen worden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen wurde am 23.05.1979 vom Rat der Stadt beschlossen. Für den vorliegenden Planbereich weist das Entwicklungskonzept als Zielsetzung auf:

- Entwicklung der Wohnnutzung auf der ehem. Schachtanlage Heinrich in vorwiegend niedriggeschossiger Bauweise,
- Entwicklung eines Grünflächensystems mit Anschluß an den geplanten Waldpark Schurenbach,
- Ausstattung der neuen Wohngebiete mit entsprechender sozialer Infrastruktur,
- Ausbau der Straße Böhmerheide zur Entlastung der Karlstraße,
- Erhaltung der Wohnnutzung unmittelbar südlich der A 42.

2. Veränderungen gegenüber dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen

Bei der Diskussion einer ersten Konzeption für den Bebauungsplan in der öffentlichen Bürgeranhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG, die zugleich der Erörterung der Neugestaltung der betroffenen Teile des Sanierungsgebietes (§ 9 StBauFG) diente, bildeten den Schwerpunkt Fragen der Verkehrsplanung, insbesondere der geplante Anschluß der Straße "Böhmerheide" an den Emscherschnellweg. Dieser Anschluß wurde generell abgelehnt, auch wenn das bei der alternativen Verbesserung des Anschlusses zur Autobahn über die Altenessener Straße und die Heßlerstraße den Abriß von einigen älteren Gebäuden erfordert. Begründet wurde die Ablehnung mit der zu befürchtenden Zerschneidung bzw. Trennung der vorhandenen Wohngebiete nordwestlich der Karlstr. von dem neugeplanten Wohnbereich Heinrich, der zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastung sowie der Befürchtung von erhöhtem Durchgangsverkehr zwischen dem Zentrum des Stadtteils Altenessen und dem Emscherschnellweg.

Im Zuge der folgenden parlamentarischen Beratung hat der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung auf der Grundlage neuerlicher Untersuchungen und daraus gezogener verkehrsplanerischer Konsequenzen am 21.01.1982 beschlossen, auf einen Ausbau der Straße "Böhmerheide" mit Anschluß an den Emscherschnellweg zu verzichten.

Dadurch hat sich zugunsten der umliegenden Wohnbereiche und des gesamten Stadtteils die Möglichkeit eröffnet, stattdessen ein Grünsystem mit Anschluß an den Waldpark Schurenbach zu schaffen sowie den teilweise ungeordneten und durchbrochenen Siedlungsbestand am nördlichen Abschnitt der Böhmerheide zu ergänzen und abzurunden.

In verkehrlicher Hinsicht sind im Ersatz für die ursprünglich vorgesehene Autobahnanbindung Maßnahmen zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs in der Karlstr. sowie ein leistungsfähiger Ausbau des Knotens Altenessener Str./Heßlerstr. notwendig. Damit im Zusammenhang steht die dritte Veränderung: unmittelbar südlich der Brücke über den Emscherschnellweg muß langfristig die Bauflucht entlang der Altenessener Str. um ungefähr 14 m zurückgesetzt werden. Daraus ergibt sich für das zu betrachtende Plangebiet langfristig der Entfall von 4 Wohngebäuden mit ungefähr 20 Wohnungseinheiten.

3. Flächennutzungsplan

Die vorstehend dargelegten Veränderungen der städtebaulichen Zielsetzungen haben sich auch niedergeschlagen in dem im Zuge der genannten Diskussion neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Essen, der anstelle der Hauptverkehrsstraßen-Trasse "Verlängerte Böhmerheide" nunmehr "Allgemeine Grün- und Freifläche" darstellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

In Kenntnis der Funktionen, die das Plangebiet für die Neuordnung und Strukturverbesserung des Stadtteils Altenessen erfüllt, und in Abwägung der im Laufe des Planverfahrens modifizierten Nutzungsansprüche liegen dem Bebauungsplan folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Stärkung der Wohnnutzung in den unmittelbar dem Stadtteilzentrum zugeordneten Bereichen, insbesondere auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Heinrich, in vorwiegend niedriggeschossiger Bauweise mit zugeordneter entsprechender sozialer Infrastruktur
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entlastungsstraße östlich des zentralen Geschäftsbereiches mit starker Durchgrünung, flankierender Wohnbebauung und gleichzeitiger Erschließungsfunktion für die angrenzenden neuen Wohngebiete
- Entwicklung eines Grünflächensystems mit Anschluß an den Waldpark Schurenbach, das auch die neuentstehenden Wohngebiete durchzieht, sowie planungsrechtliche Absicherung der parallel zu den nord-südlichen Hauptstraßen verlaufenden Grünverbindung im zentralen Bereich des Stadtteils
- Sicherung des Standortes für eine im Sportentwicklungsplan enthaltene Sporthalle.

V. Einschränkungen für die Umsetzung der Planungsziele

Eine wesentliche Voraussetzung für die planerische Umsetzung der formulierten Ziele ist die Abschätzung von Gefährdungen, die sich aus Bodenbelastungen der ehemaligen Schachanlage und Kokerei "Heinrich" für die auf diesem Gelände vorgesehenen Nutzungen ergeben können.

1. Untersuchungen zur Ermittlung von Altlasten

Erste Untersuchungen des städtischen Geologen aus den Jahren 1980 und 1984 führten zur Eingrenzung von zwei Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes, unter denen in Tiefen von etwa 2 m bis max. 6 m der Boden stark mit Kokereiprodukten, vornehmlich Teerölrückständen verunreinigt war. Diese kontaminierten Bodenmassen wurden im Jahre 1985

unter zeitweiser beobachtender Begleitung der Stadt Essen im Auftrage der Ruhrkohle AG ausgehoben und zur Sonderdeponie abgefahren; es handelte sich um mehr als 10.000 Tonnen. Die bis in unbelasteten Boden ausgehobenen Gruben wurden anschließend mit Bergematerial verfüllt. Nach der Dichte der im Zuge der Untersuchungen niedergebrachten Sondierungen sind weitere flächige Belastungen mit Teerölprodukten nicht zu erwarten; kleinere, punktuelle Verunreinigungen sind mit Punktsondierungen nicht entgültig auszuschließen. Es bedarf daher besonderer Aufmerksamkeit bei Bodenbewegungen im Gelände, damit Restbelastungen in diesem Zusammenhang ausgeräumt werden können.

Im Herbst 1986 wurden in Abstimmung zwischen der Stadt Essen, den Fachdienststellen des Landes und dem Grundstückseigentümer weitere ergänzende Bodenuntersuchungen von der Westfälischen Berggewerkschaftskasse durchgeführt, die sich über die vorherigen Untersuchungen hinaus auch mit Fragen einer Belastung des Geländes mit Schwermetallen auseinandersetzten. Die dabei gewonnenen Analyseergebnisse vor allem hinsichtlich des Oberbodens wurden in einem zweiten Teilgutachten von Prof. Dr. med. Fidelis Selenka, Universität Bochum, medizinisch-toxikologisch bewertet.

Die abschließenden Gutachten (Westfälische Berggewerkschaftskasse 21.11.86; Prof. Dr. med. Selenka 25.11.86) sind in ihren wesentlichen Textteilen als Anlagen 1 und 2 dieser Begründung beigelegt.

Die Gutachten kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß das Gelände nach dem gegenwärtigen wissenschaftlichen Kenntnisstand für eine Wohnbebauung genutzt werden kann, wenn zuvor einige im einzelnen benannte Maßnahmen ergriffen werden und vorsorgliche Vorkehrungen im Zuge der Baumaßnahmen sichergestellt sind, auf die im folgenden näher eingegangen werden soll.

2. Schlußfolgerungen aus den gutachterlichen Stellungnahmen

Nach Auswertung der Gutachten sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen und vorsorgliche Vorkehrungen zu treffen, die sich in drei Komplexe unterteilen lassen:

1. Kurzfristige Sanierungsmaßnahmen und Nachuntersuchungen
2. Dauerhafte vorsorgliche Vorkehrungen im Rahmen von Baumaßnahmen
3. Weitergehende längerfristige Untersuchungen der Belastungen des Grundwassers.

Während die Frage der Grundwasserbelastungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiterzuverfolgen ist, berühren die ersten beiden Themenkomplexe die planerische Abwägung, unter welchen Voraussetzungen Wohnungsbau auf dem ehemaligen Zechen- und Kokereigelände vertretbar ist.

Die kurzfristigen Sanierungsmaßnahmen und Nachuntersuchungen betreffen eng eingegrenzte Teilbereiche im Süden des ehemaligen Zechengeländes. Hier ist bei den ergänzenden Bodenuntersuchungen in einer der analysierten Schürfproben eine starke Anreicherung von Schwermetallen (Arsen, Blei, Cadmium und Zink) ermittelt worden, die entweder beseitigt oder mit einer festen Abdichtung versehen werden muß. Daneben haben Nachforschungen in Bauakten aus der Betriebszeit der Zeche und Kokerei im ersten Drittel dieses Jahrhunderts drei Standorte von schadstoffproduzierenden Anlagen erbracht, die im Rahmen der bisherigen Untersuchungen noch nicht von einer Sondierung getroffen wurden. Zur Ausschaltung von Risiken sollen hier entsprechende Nachuntersuchungen erfolgen, die ebenso wie die notwendigen Sanierungsarbeiten in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer im einzelnen fixiert werden.

Da im vorhinein der Abschluß der genannten Einzelmaßnahmen noch nicht abschätzbar ist, wurde der südliche Teil des ehemaligen Betriebsgeländes aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeklammert und einem gesondert fortzuführenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Neben den punktuellen Einzelmaßnahmen sind nach den Gutachten-Ergebnissen im gesamten Bereich des ehemaligen Zechengeländes folgende dauerhafte vorsorgliche Vorkehrungen im Rahmen von Baumaßnahmen erforderlich:

- Alle mit Bodenbewegungen verbundenen Baumaßnahmen sind durch einen unabhängigen Sachverständigen zu begleiten, der Baugrubenaushub und Bodenbewegungen beaufsichtigt, regelmäßige Stichprobenanalysen zur Auffindung von Restbelastungen veranlaßt, ggfls. notwendige Einzelsanierungsmaßnahmen anordnet und nach Untersuchungen den Verbleib ausgehobener Bodenmassen bestimmt.
- Der Ablauf der Baumaßnahme ist in allen Phasen, die Bodenbewegungen berühren, mit den erfolgten Analysen zu dokumentieren, so daß auch künftige Eigentümer und Bewohner alle Untersuchungen nachvollziehen können. Die Weitergabe aller Informationen über Bodenuntersuchungen ist sicherzustellen.
- Alle am Bau Beteiligten sind in besonderer Weise (etwa durch Aufnahme von entsprechenden Klauseln in Verträge) auf eine besondere Sorgfalt zu verpflichten, damit alle Seiten zum Erkennen und Beseitigen eventueller Restbelastungen beitragen.
- Alle nicht überbauten Flächen sind vor einer Nutzung mit unbelastetem Boden in 1,0 m Stärke zu überdecken.
- Eine Nutzung des Grundwassers ist auszuschließen.

Da die im Bundesbaugesetz vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten keine Regelung solcher Vorsichtsmaßnahmen abgeben, werden die aufgeführten Vorkehrungen durch Eintragung einer Baulast abgesichert. Dieses Verfahren hat den Vorteil, daß die Festlegungen unabhängig von Grundstücksverkäufen immer mit dem Grundstück verbunden bleiben und ihre Berücksichtigung auch bei künftigen Baumaßnahmen dadurch sichergestellt ist, daß bei Baugenehmigungen regelmäßig Eintragungen im Baulasten-Verzeichnis abgefragt werden.

Die Flächen, für die die aufgeführten vorsorglichen Vorkehrungen erforderlich sind, sind im Bebauungsplan mit einer Plansignatur versehen, die auf die besonderen Regelungen in der Baulast hinweist.

Nach übereinstimmender Beurteilung der Gutachter, der Landesbehörden sowie der Verwaltung sind mit Abschluß der genannten vertraglichen Vereinbarungen und mit Eintragung der Baulast alle Voraussetzungen für eine unbedenkliche Nutzung des ehemaligen Zechen- und Kokereigeländes nach Maßgabe des Bebauungsplanes erfüllt.

VI. Planinhalte

1. Wohngebiete

Die im Plan festgesetzten Wohngebiete gliedern sich in verschiedene Quartiersbereiche mit Reinen Wohngebieten und die entlang der Altenessener Str. und der geplanten Entlastungsstraße vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete.

Letztere dienen vor allem dem Zweck, neben dem Wohnen an diesen Hauptstraßen auch wohngebietsbezogene Versorgungseinrichtungen und zugeordnete Nutzungen zu ermöglichen. Die entlang der Hauptverkehrsstraße durchgehend festgesetzte "geschlossene Bauweise" hat eine Lärmabschirmung der straßenabgewandten Gebäudefronten und der zugehörigen Freibereiche zum Ziel. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche sieht einen Abstand von durchschnittlich 23 m von der Fahrbahn der Altenessener Str./Hömannstr. vor. Durch diesen Abstand und die gleichzeitige räumliche Trennung wird ein separierter Erlebnisraum hergestellt, der in dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche - Mischfläche - festgesetzt ist.

Integriert in diesen Bereich zwischen Bebauung und eigentlicher Hauptverkehrsstraße sind Flächen festgesetzt, die der Unterbringung notwendiger Stellplätze für die Randbebauung dienen und in Verbindung mit den festgesetzten Verkehrsgrünflächen zusätzliche Abschirmmaßnahmen für die Wohnbebauung ermöglichen.

Um durch die gewählte Konzeption die Ausnutzung der Baugrundstücke nicht unvertretbar stark einzuschränken, werden als Ausgleich für die

Berechnung der baulichen Dichte folgende textliche Festsetzungen getroffen:

"Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen den jeweiligen Grundstücken hinzuzurechnen".

"Gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 3 bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 BauNVO unberücksichtigt".

In dem südöstlich an die Neuessener Schule angrenzenden WA-Gebiet ist ein Baurecht zugunsten einer Überbauung der Altenessener Str. festgesetzt. Die verkehrsplanerisch beabsichtigte Ablenkung des Durchgangsverkehrs auf die Entlastungsstraße soll damit ein bauliches Gegenstück bekommen, das auch stadtgestalterisch deutlich signalisiert, daß hier der zentrale Bereich des Stadtteils mit der Einkaufsstraße Altenessener Str. beginnt. Durch die gleichwohl großzügige 4 m hohe und 12 m breite ebenerdige Öffnung, die selbst die Option für eine Fahrverkehrserschließung offenhält, wird zugleich sichergestellt, daß nicht der südlich anschließende Abschnitt der Altenessener Str. bis zum Karlsplatz seine Anziehungskraft verliert.

Sollte das Baurecht für die Straßenüberbauung in Anspruch genommen werden, bevor die Straßenbahn durch die U-Stadtbahn ersetzt wird, bleibt für den Übergangszeitraum die für die Straßenbahn notwendige Durchfahrthöhe zu gewährleisten.

Die zulässige Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten ist mit Ausnahme zweier zentrumsnaher Teilbereiche durchgehend mit III festgesetzt.

Demgegenüber ist die festgesetzte maximale Dichte in den Reinen Wohngebieten, die sich östlich anschließen, noch einmal deutlich verringert, um die Wirksamkeit des Grünsystems für den Stadtteil zu unterstützen und die Vielfältigkeit des Wohnungsangebotes zu verstärken.

Die einzelnen Wohnquartiersbereiche erhalten durch die unterschiedliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Bauweise und ihre jeweilige Einpassung in das Gefüge der Umgebung eine unverwechselbare Struktur und fördern damit das Zugehörigkeitsgefühl zu einem eng begrenzten, gestalterisch eigenständigen Wohnumfeld:

- Nördlich der II. Schichtstraße ermöglichen die Festsetzungen eine Reihenhaussiedlung, die mit ihren Wohnungen einen unmittelbaren Bezug zu den zwei festgesetzten Platzbereichen erhält und so die östlich der I. Schichtstraße bereits vorhandene Reihenhausbauung ergänzt.
- Um den nördlichen Abschnitt der Straße "Böhmerheide" herum wird zur Ergänzung und Aufwertung dieser heute abseitig gelegenen und durch die Autobahn belasteten Wohnbebauung ein kleiner Quartiersbereich zwischen der geplanten Grünanlage und der Querschlagstraße geschaffen, der sich zwischen den Häusern Böhmerheide 129 und 135 von einem kleinen gestalterischen Mittelpunkt über einen aufgeweiteten Wohnweg zum Grün hin öffnet.
- Beiderseits des südlichen Abschnitts der Straße "Böhmerheide", die - entgegen dem heute dominierenden Erscheinungsbild eines rückwärtigen Erschließungsweges - als Wohnstraße in den neu entstehenden Wohnbereich integriert werden soll, wird durch teilweises Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen von der Straße eine individuelle Raumbildung erreicht. Zugleich wird damit auch der ruhende Verkehr dem Straßenraum zugeordnet und belastet nicht die rückwärtigen Grundstücksteile.

Im letztgenannten Wohnquartier war es wegen der ungünstigen Parzellierungsstruktur - die Grundstücke an der Karlstr. haben eine Tiefe von z. T. mehr als 80 m, wohingegen die dahinterliegenden Besitzungen entlang der Böhmerheide stellenweise eine Tiefe von weniger als 20 m aufweisen - unmöglich, die Lage der festzusetzenden Baugrenzen an den heutigen Flurstücksgrenzen zu orientieren. Die über-

baubare Fläche des im Bereich der heutigen Besitzung Böhmerheide 48 festzusetzenden Baurechts liegt deshalb zu einem Teil im hinteren Bereich der Grundstücke an der Karlstraße, so daß hier bodenordnerische Maßnahmen erforderlich werden.

3. Kerngebiet

Der dem Karlsplatz zugewandte Teilbereich im äußersten Südwesten des Plangebietes ist, der vorhandenen Situation und der zentralen Lage entsprechend, als Kerngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzungen, insbesondere der überbaubaren Flächen, wird eine planungsrechtliche Bestätigung des hier vor allem im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Altenessener Str. 450 ansässigen Hotelbetriebes erreicht und soweit, als unter den wesentlichen Zielsetzungen der Bauleitplanung möglich, Rücksicht genommen.

4. Verkehrs- und Erschließungsflächen

Das Verkehrssystem des Bebauungsplanes gliedert sich in vier Stufen:

- Hauptverkehrsstraße Altenessener Str./geplante Entlastungsstraße,
- Wohnsammelstraßen,
- Wohnstraßen,
- Fußwegeverbindungen.

Die Verkehrsflächen-Festsetzung für die Hauptverkehrsstraße "Altenessener Str./geplante Entlastungsstraße" ermöglicht einen 4spurigen Ausbau mit Mittelallee. Diese Größenordnung der Straßentrasse ist sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch zum Zweck der Verbesserung der Wohnsituation und des Geschäftslebens unabdingbar. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des langfristig zu erzielenden Entlastungseffektes durch den Weiterbau der A 52, zumal die Straße nicht allein dem Durchgangsverkehr dient, sondern darüber hinaus auch eine Sammel- und Verteilerfunktion für den mittleren Bereich Altenessens hat und für größere Bereiche mit neuen Wohnungsbauvorhaben die Hapterschließung bildet. So weisen neuere Untersuchungen für den langfristig verbleibenden Durchgangsverkehr Tagesbelastungszahlen von 21.000 Kfz/24 Std. nach.

Nördlich der Neuessener Straße endet die in der Mitte der Entlastungsstraße festgesetzte Grünanlage, weil hier nördlich des eigentlichen Stadtteilzentrums die U-Stadtbahn oberirdisch mit eigenem Gleisbereich weitergeführt werden soll. Die Rampenlage und der anschließende Haltestellenbereich sind gestrichelt im Plan eingetragen.

Durch die Herausnahme des stark belastenden Durchgangsverkehr sowie die Verlagerung des öffentlichen Nahverkehrs unter die Erde ergibt sich für die Altenessener Str. eine deutliche Verbesserung, insbesondere auch für das Geschäftsleben. Durch Neugestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum und eine verbesserte Erreichbarkeit der Geschäfte auch für den Individualverkehr (unproblematischere Parkplatzsuche) ist eine wesentliche Stärkung des Zentrums von Altenessen zu erwarten.

Das sparsam gehaltene Netz der Wohnsammelstraßen besteht aus der II. Schichtstraße, der I. Schichtstraße sowie der Straße Böhmerheide. Bei den Wohnsammelstraßen wurde zum großen Teil auf vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen, lediglich in der Verbindung zwischen der II. Schichtstraße und der I. Schichtstraße wird ein Straßenneubau erforderlich.

Innerhalb der über die Wohnsammelstraßen angebundenen Einzelquartiere setzt sich das Erschließungssystem in den Wohnstraßen bzw. Wohnwegen fort, die als Mischverkehrsflächen auszubauen sind und damit den Wohnbereichen gleichzeitig als nutzbarer "Außenraum" zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan beruht in der Dimensionierung der Verkehrsflächen auf der Konzeption eines durchgehend verkehrsberuhigten Ausbaus der Straßen in dem Wohngebiet zwischen Altenessener Straße, Böhmerheide und Emscherschnellweg. Bestandteil dieser Planung ist nicht nur die angesprochene Ausbildung der Wohnwege und Plätze im Kern der Wohnquartiere, sondern ebenso der verkehrsberuhigte Ausbau der I. und II. Schichtstraße sowie der Böhmerheide. Diese Wohnsammelstraßen

sollen allerdings dennoch aufgrund der höheren Anzahl der über die Straßen angebondenen Grundstücke nicht als Mischverkehrsfläche, sondern mit einer Trennung in Fußweg und Fahrbahn ausgebildet werden, bei der der Verkehrsfluß durch Aufpflasterungen z. B. in den Kreuzungsbereichen verlangsamt wird.

Die Verkehrsberuhigung dieses Wohngebiets ist darüber hinaus nicht denkbar ohne eine Unterbrechung des Erschließungssystems, die jeglichen Schleichverkehr durch das Wohngebiet von der Altenessener Straße in Richtung Autobahnanschlußstelle Heßlerstr. oder umgekehrt unterbindet. Die beste Stelle für die notwendige Abriegelung liegt im Bereich der Einmündung der Planstraße unmittelbar südlich der festgesetzten Sporthalle in die I. Schichtstraße, also in Höhe des Hauses I. Schichtstraße 62 (nach heutiger Numerierung, im Planbild noch Hs.-Nr. 40). Die Abriegelung an dieser Stelle, die ohne Nachteile für die Anlieger - wie etwa die völlige Trennung von Haus- und Garagenzufahrt - das Erschließungssystem so unterbricht, daß weiterhin eine Anbindung zum Zentrum des Stadtteils ohne Umwege gewährleistet bleibt, hat dem Bebauungsplan zugrunde gelegen. Dieser setzt deswegen gegenüber den Grundstücken I. Schichtstraße 60 und 62 eine um 4,50 m versetzte Straßenbegrenzungslinie fest, die so den mit der Abriegelung für den Fahrverkehr erforderlichen Wendehammer am Ende der entstehenden Stichstraße ermöglicht.

Der Bereich nördlich hiervon hat seinen Vollanschluß an das Hauptverkehrsstraßennetz an der Einmündung der I. Schichtstraße in die Heßlerstraße; die Einmündung der Planstraße in die Altenessener Str. nördlich des Grundstückes Altenessener Str. 548 wird aufgrund der Stadtbahntrasse und der unmittelbaren Nähe des Haltestellenbereiches (vergleiche in braun nachgetragene Signatur) nur Rechtsabbiegebeziehungen zulassen, ein Ausfahren aus der Planstraße in Richtung Altenessen-Zentrum also nicht ermöglichen.

Zwischen der Böhmerheide und der Karlstraße wird ergänzend zu dem Fußwegesystem, das sich aus den Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünanlagen ergibt, eine Verkehrsfläche kleinerer Dimensionierung

festgesetzt, die nur in der Lage ist, einen Fußweg aufzunehmen. Diese Fußwegeverbindung dient der siedlungsinternen Kommunikation und auch der Verbindung zu vorhandenen Siedlungsbereichen.

Das geplante Wohngebiet liegt im direkten Einzugsbereich der zukünftigen U-Stadtbahn-Haltestellen "Neuessener Str." im Norden und "Karlsplatz" im Süden und ist somit hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden, zumal auch noch in der Karlstraße zwei Buslinien geführt werden. Die Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV erfolgt bis zum U-Stadtbahnausbau mit Straßenbahnen in der Altenessener Str.

5. Grün- und Abschirmflächen

Der Bebauungsplan "Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstraße" beinhaltet ein ausgeprägtes Grünflächensystem, das in das Grüngerüst des gesamten Stadtteils eingebunden ist. Ziel dieses Grünflächensystems ist es, die verschiedenen Wohnquartiere durch öffentliche Grünflächen bzw. private Grünflächen aufzulockern und durchlässig zu machen.

Die öffentlichen Grünflächen durchziehen das Plangebiet

- vom Einmündungsbereich I. Schichtstraße/Böhmerheide in Richtung Waldpark Schurenbach im Nordosten mit einer Querspange auf der Südseite des Emscherschnellweges
- von der Karlstraße in Richtung Nordwesten zur Fortführung auf dem stillzulegenden Bahndamm
- innerhalb der neugeplanten Entlastungsstraße.

Der Grünzug auf der ehemaligen Bahnlinie in Fortsetzung des Südabschnitts der Böhmerheide weitet sich südlich des Autobahnan schlusses Heßlerstraße auf und trägt zu einer Aufwertung der umliegenden Wohnquartiere bei. Ebenso ergibt sich von hier aus ein unmittelbarer Weganschluß zum Waldpark Schurenbach sowie unter ledig-

lich geringen Eingriffen in Privatparzellen eine Wegeverbindung in Richtung Altenessener Str. im Westen und in Richtung Heßlerstr./Karlstr. im Osten.

Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Blocks zwischen Karlstr. und Kolpingstr. im äußersten Südwesten des Plangebietes ist Teil eines im städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen fixierten Grünzuges, der abseits des Straßenverkehrs eine grüne Wegeverbindung vom Stadtteilzentrum in die nordwestlich gelegenen Wohngebiete schaffen soll. Außerdem bietet dieser Grünzug mindestens in seinem Abschnitt im Plangebiet des Bebauungsplanes "Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstr." für die Kinder der umliegenden Wohnungen eine Spielmöglichkeit im Siedlungsraum. Dies gilt insbesondere für Kinder bis zu 6 Jahren; ohne diese Grünfläche wären diese Kinder auf relativ weite Wege zu den nächsten Spielplätzen der Kategorie B angewiesen. Andererseits rechtfertigt die relativ geringe Anzahl von Wohnungseinheiten dieses Baublocks nicht die Festsetzung eines eigenen Spielbereiches B im Blockinnenraum.

Besondere Bedeutung kommt der öffentlichen Grünanlage zu, die innerhalb der Altenessener Straße bzw. der verlängerten Hömannstr. liegt. Diese Grünanlage wirkt in Verbindung mit den parallel laufenden Verkehrsgrünflächen und den festgesetzten Bepflanzungen der privaten Stellplatzanlagen entlang der östlichen Flanke der neuen Hauptverkehrsstraße; hier ist textlich festgesetzt:

"Für die mit dem Planzeichen festgesetzten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG gliedernde Baumpflanzungen in gleichmäßigem Raster vorgeschrieben (Mindestzahl: je 15 m² des festgesetzten Bereiches ein Baum)."

Diese aufeinander bezogenen Festsetzungen haben ökologische und stadt- bildprägende Funktion. Als wichtiges stadtgestalterisches Element gliedert dieser Grünzug die Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung und gibt diesem Straßenzug zwischen Stauderstr. im Süden Bebauungsplan-

bereich 5/85 "Hömannstr./Wüllnerskamp") und Neuessenerstr. einen unverwechselbaren Charakter. In ökologischer Hinsicht hat dieser Grünzug stadtklimatische und lufthygienische Aufgaben. Dabei sind insbesondere zu nennen:

- Temperatenausgleich durch Verschattung und Beeinflussung des Feuchtigkeitshaushaltes,
- Bindung und Filterung von Staub und Gasen.

Im Bereich der Neuessener Str. werden diese Verkehrsgrünflächen zu einer platzartigen Anlage erweitert. Ebenso wird eine solche Erweiterung im Bereich der Einmündung der Böhmerheide in die geplante neue Hauptverkehrsstraße vorgenommen.

6. Gemeinbedarfseinrichtungen

K i n d e r g a r t e n

Im Hinblick auf die große Zahl hinzukommender Wohneinheiten im "Wohngebiet Heinrich", die erfahrungsgemäß vor allem von jüngeren Familien bezogen werden, wird innerhalb dieses Wohnbereiches zur Standortvorsorge für eine entsprechende Kindertagungseinrichtung eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Größe und Ausgestaltung der Einrichtung werden bei genauer Kenntnis des konkret entstehenden Bedarfs festzulegen sein.

S p o r t h a l l e

Zur Sicherung des Standortes für eine im Sportentwicklungsplan der Stadt Essen vorgesehene Sporthalle setzt der Bebauungsplan an der I. Schichtstraße unmittelbar südlich des Emscherschnellweges ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche für die Sporthalle ist in starkem Maße bestimmt durch eine dieses Grundstück am westlichen Rand und in seinem nördlichen Teil durchquerende Fernheizleitung der Steag, deren Trasse nicht bzw. nur unter erheblichen Kosten für

eine Umlegung der Leitung überbaut werden kann. Darüber hinaus bietet sich durch die Lage der Halle an der dem Wohngebiet zugewandten Südseite des Grundstücks für die Anlage von notwendigen Stellplätzen die dem Emscherschnellweg zugewandte Seite des Grundstücks an; so stört insbesondere der in Abendstunden von einer solchen Einrichtung abfließende Verkehr die umliegende Wohnnutzung am wenigsten, zumal er sich in erster Linie in Richtung Norden zu dem Vollanschluß an der Heßlerstraße bewegen dürfte.

Im Rahmen der Einzelplanung für die Errichtung der Sporthalle soll darauf geachtet werden, daß der Baukörper der Halle und ihrer notwendigen Nebenräume zu der östlich gegenüberliegenden Wohnbebauung so weit als möglich abgestaffelt wird. Wenn der Baukörper eine geringere überbaute Grundstücksfläche aufweist, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes es ermöglichen, so sollte die Halle möglichst weit an die westliche Grundstücksgrenze gerückt werden.

7. Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt im Lärmeinflußbereich des Emscherschnellweges und der Altenessener Str. bzw. der neugeplanten Entlastungsstraße. Auf der Grundlage einer detaillierten Lärmuntersuchung setzt der Bebauungsplan die notwendigen, wenn auch bei heutigem Neubaustandard im Regelfall ohnehin bereits gewährleisteten Schallschutzmaßnahmen fest:

"In den Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm der Altenessener Str. (L 448) und des Emscherschnellweges (A 42) sowie der projektierten Hauptverkehrsstraße - Verbindung Karlstr./Altenessener Str. - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1* vorgeschrieben". *gem. VDI 2719

Die Schächte der ehem. Zeche Neuessen und ihre Schachtbereiche sind im Bebauungsplan durch eine Signatur kenntlich gemacht. Gleichzeitig

ist durch eine Kennzeichnung im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet im Einflußbereich früheren Untertagebergbaus liegen. Deshalb ist vor einer Bebauung eine Abstimmung mit dem ehem. Bergbaubetreiber sowie dem Bergamt erforderlich.

VII. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)

Gesamtverfahrensgebiet 21,3 ha

B a u f l ä c h e n

Reine Wohngebiete	WR	5,3 ha
Allgemeine Wohngebiete	WA	3,8 ha
Mischgebiete	MI	1,3 ha
Kerngebiete	MK	0,5 ha
Fläche für den Gemeinbedarf		
Sporthalle		0,5 ha
Kindergarten		0,3 ha

V e r k e h r s f l ä c h e n

Verkehrsflächen einschl. Hauptverkehrsstraße		4,9 ha
Mischflächen		1,0 ha
Verkehrsgrünfläche (ohne Allee)		0,5 ha

G r ü n f l ä c h e n

Öffentliche Grünanlagen		2,0 ha
Öffentliche Grünanlage - Allee -		0,4 ha
Private Grünfläche - Gärten -		0,8 ha

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BBauG.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben, wird ein Sozialplan aufgestellt. Den Betroffenen sollen folgende Hilfen angeboten werden:

Sofern Eigentümer und gewerbliche Mieter ihren Gewerbebetrieb verlagern müssen, werden ihnen im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpachtung/Miete angeboten.

Die Kosten der durch die Plandurchführung bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt Essen getragen. Darüber hinaus sind Hilfen zur Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kreditmarktmitteln aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land (ERP, Mittelstandskreditprogramm u. a.) möglich.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Härten und zur Milderung von Nachteilen, die sich voraussichtlich aus der Sanierung Altenessen-Nord für die persönlichen Lebensumstände von Bewohnern, Betrieben und Nutzungsberechtigten ergeben werden, sind "Grundsätze für den Sozialplan" aufgestellt worden (Bericht über das Ergebnis über vorbereitende Untersuchungen im Gebiet Altenessen-Nord vom 31.03.1982).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen werden zeitlich und finanziell koordiniert mit den Maßnahmen, die zum Ausbau der geplanten Hauptverkehrsstraße erforderlich sind.

IX. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

1. Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen nach dem heutigen Preisstand folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

a) Bodenordnung

Die Bodenordnungskosten werden einschließlich des Wertes der zu verwendenden städtischen Flächen voraussichtlich ca. 4,5 Mio DM betragen.

Die Entschädigungs- und Freistellungskosten für den noch aufstehenden restlichen Gebäudebestand der ehem. Schachanlage sowie des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Hoesch AG Altenessener Str. 540, 542, 544 sind in den vorstehenden Kosten nicht mit kalkuliert, da davon ausgegangen wird, daß der Eigentümer die Freistellung selbst übernimmt.

b) Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau einschl. Beleuchtung ohne private Wege	ca. 7,5 Mio DM
Kanalbau innere und äußere Erschließung	<u>ca. 4,7 Mio DM</u>
	ca. 12,2 Mio DM

c) Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen	ca. 1,0 Mio DM
Öffentliche Grünanlage - Baumallee -	ca. 0,2 Mio DM

F i n a n z i e r u n g

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

Einrechnung der Grunderwerbskosten, jedoch ohne Ansatz für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen ca. 3,5 Mio DM erwartet werden.

In dem Verfahrensgebiet kann mit Kanalanschlußbeiträgen von rd. 0,4 Mio DM gerechnet werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o. a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Ausgaben

Bodenordnung	ca. 4,5 Mio DM
Tiefbaumaßnahmen	ca. 12,2 Mio DM
Grünanlagen	ca. 1,2 Mio DM
Summe:	<u>ca. 17,9 Mio DM</u>

Einnahmen

Erschließungsbeiträge	ca. 3,5 Mio DM
Kanalanschlußbeiträge	ca. 0,4 Mio DM
Summe:	<u>ca. 3,9 Mio DM</u>

verbleibende Kosten ca. 14,0 Mio DM

Die Aufstellung von Kosten und Finanzierung ist bezogen auf den planerisch vorgesehenen endgültigen Ausbau des "Wohngebietes Heinrich" unter Einschluß der Flächen zwischen II. Schichtstr., Böhmerheide und der geplanten Entlastungsstraße. Durch die Ausklammerung dieser Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermindern sich die Ansätze zunächst anteilig.

2. Bereiche im Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des am 31.12.82 rechtskräftig förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altenessen-Nord.

Aufgrund der vom Rat der Stadt Essen mit Beschluß vom 23.01.80 eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen faßte der Rat am 29.04.81 den Satzungsbeschluß gem. § 5 StBauFG. Nach Entscheidung der Mittelbehörden (Regierungspräsident Düsseldorf, Minister für Landes- und Stadtentwicklung) ist die Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahme sichergestellt. Damit finden für jene Teile des Bebauungsplanes, welche in das Sanierungsgebiet fallen, die Rechtsinstitute des StBauFG Anwendung.

Nach dem im StBauFG verankerten Grundsatz der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

K o s t e n

a) <u>Bodenordnung</u>	<u>ca. 4,6 Mio DM</u>
b) <u>Tiefbaumaßnahmen</u>	
Straßenbau	ca. 2,7 Mio DM
Entwässerung	<u>ca. 0,5 Mio DM</u>
	<u>ca. 3,2 Mio DM</u>
c) <u>Grünanlage</u>	<u>ca. 0,2 Mio DM</u>
Summe	<u>ca. 8,0 Mio DM</u>

F i n a n z i e r u n g

Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat das Land NW seine entsprechenden Zuwendungen in Aussicht gestellt.

Danach ergibt sich die Finanzierung der vorstehenden Kosten wie folgt:

Ausgaben ca. 8,0 Mio DM

Erlöse aus Grundstücksverkäufen
einschl. Ausgleichsbeträge ca. 1,4 Mio DM
dauernd unrentierliche Kosten ca. 6,6 Mio DM

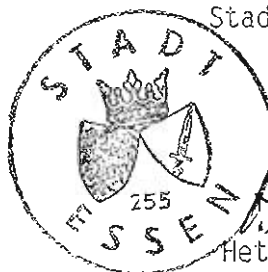
Im Sanierungsgebiet können keine Beiträge nach dem BBauG oder KAG erhoben werden. Die durch die Sanierung entstehenden Vorteile oder Werterhöhungen der im förmlich festgelegten Gebiet gelegenen Grundstücke werden durch Ausgleichsbeträge gem. § 41 StBauFG abgeschöpft.

Essen, 06. 03. 1987

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulte, Beigeordneter



Stadtplanungsamt



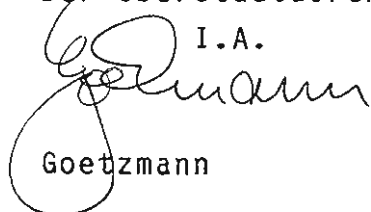
Hetzelt, stellvertr. Amtsleiter

Der Rat der Stadt hat am 27.05.87 den Bebauungsplan Nr. 6/83 "Altenessener Straße/Böhmerheide/Karlstraße" (Wohngebiet Heinrich) für den in dieser Begründung aufgeführten reduzierten Geltungsbereich gem. § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen sowie diese Begründung als Satzungs Begründung.



Der Oberstadtdirektor

I. A.



Goetzmann

Hinweis:

Die in schwarz erfolgte Ergänzung im Abschnitt VI Nr. 7 auf Seite 21 erfolgte auf Grund der Auflage in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 09.06.87 (Az.: 35.2-12.03 (E 8505)).

Essen, den 15.06.87
Der Oberstadtdirektor
I.A.



Wissing
Städt. Bauamtmann

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. **26.06.87** bekanntgemacht worden.

Essen, den **26.06.1987**
Der Oberstadtdirektor
I.A.



Wissing

Gehört zur Verfügung vom **09. Juni 1987**
AZ. 35.2-12.03 (E 8505)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf