

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 10/83
"Mühlenweg / Deipenbecktal"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Ausweisungen
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten
- VI. Finanzierung
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne und
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

* Siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/83 ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Das vom Plan erfaßte Gebiet liegt zu einem kleinen Teil im Stadtteil Überrauch-Holthausen und zum größeren Teil im Stadtteil Burgaltendorf und wird etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Dellmannsweg Haus Nr. 171, von der Heinrich-Kämpchen-Straße, von der Straße "Am Krählinge" und von der Überrauchstraße;
- im Osten: von der Mölleneystraße und von der Laurastraße bis Haus Nr. 16;
- Im Süden: von den westlichen Grenzen der Grundstücke Laurastraße Hs.Nrn. 14 - 4/6 und von einer gedachten Linie, die in etwa parallel zur Straße "Deipenbecktal" im Abstand von ca. 160 m verläuft;
- im Westen: von der Straße Deipenbecke, von der Talstraße, von der Straße Deipenbecktal zwischen Dellmannsweg und der westlichen Grenze des Grundstückes Deipenbecktal Hs.Nr. 87, der östlichen Grenze des Grundstückes Deipenbecktal Hs.Nr. 47 sowie von dem westlich des Dellmannsweg gelegenen Waldes zwischen Hs.Nr. 180 und den südlichen Grenzen der Grundstücke Hs.Nr. 148 und 146 A.

Ausgenommen vom Verfahrensbereich ist der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/70 "Kupferdreher Straße/Grenzweg/Mühlenweg" (heute Deipenbecktal, Dellmannsweg, Mühlenweg) mit den Grundstücken Mühlenweg Hs.Nrn. 59 bis 71, den Grundstücken Mühlenhang Hs.Nrn. 3 bis 15 und 2 bis 26 sowie dem Grundstück Dellmannsweg Hs.Nr. 205.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Rat der Stadt hat zur Sicherung der Bauleitplanung am 28.10.70 beschlossen, für den Stadtteil Burgaltendorf Bebauungspläne aufzustellen (genereller Beschluß). Auf der Grundlage dieses Beschlusses soll auch für einen Bereich um die Straßen "Mühlenweg" und Deipenbecktal" ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Vom Verfahrensbereich dieses Planes ist der Geltungsbereich des seinerzeit von der Gemeinde "Altendorf Ruhr" aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 10/70 "Kupferdreher Straße/Grenzweg/Mühlenweg" ausgenommen.

Die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenweg/Deipenbecktal" wurde bereits eingeleitet, als Burgaltendorf noch zu Hattingen gehörte; und zwar durch den Bebauungsplan Nr. 10/70 sowie durch Einzelbaugenehmigungen gem. § 34 BauGB nördlich und südlich des Mühlenweges, am Dellmannsweg, an der Straße "Deipenbecktal" und an der Heinrich-Kämpchen-Straße. Nach der Eingemeindung hat auch die Stadt Essen weitere Grundstücksteilungen und dann auch Bauanträge in diesem Bereich nach geltendem Baurecht genehmigt. Grundlage der Genehmigung eines Teils dieser Bauten war die privatrechtlich geregelte Entwässerung und Verkehrsanbindung sowie Abtretungserklärungen für Straßenland an die Stadt Essen.

Es handelt sich überwiegend um Eigentumsmaßnahmen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen, die im Bereich Mühlenweg überwiegend I Geschosß und an der Straße Deipenbecktal überwiegend II Geschosse aufweisen. Die vorhandene Bausubstanz an der Laurastraße und an der Mölleneystraße hat bis zu III Geschosse und an der Heinrich-Kämpchen Straße I Geschosß. Diese Häuser haben insgesamt einen Bestand von etwa 350 Wohnungseinheiten.

Die rege Bautätigkeit im Planbereich hat jedoch dazu geführt, daß die Stadt eine sinnvolle Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Mühlenweg und Deipenbecktal ohne Bebauungsplan allein auf privatrechtlicher Basis nicht mehr gewährleisten kann. Dabei geht es

im wesentlichen um den Ausbau vorhandener Straßen, um die sinnvolle Erschließung von Hintergelände, um die Sicherung der Entwässerung des Geländes zwischen Mühlenweg und Heinrich-Kämpchen-Straße sowie um die Anlage eines Kinderspielplatzes zwischen Mühlenweg und Heinrich-Kämpchen-Straße.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden in weiterer Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten geeignete Flächen als Wohnbaufläche dargestellt, um den vorhandenen Wohnbauflächenbedarf decken zu können.

Bei den Darstellungen von Wohnbauflächen im Stadtteil Burgaltendorf sind im Vergleich zum "alten" Flächennutzungsplan (wirksam bis 31.03.84) keine wesentlichen, zusätzlichen Wohnbauflächen im z.Z. wirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

Die im Bereich der Bebauungspläne Nr. 10/83 und 11/83 ausgewiesenen Wohngebiete besitzen eine hohe Standortqualität und Eignung als Wohnquartiere. Die notwendige Infrastruktur am Ort ist im wesentlichen vorhanden. Der Bedarf an hochwertigem Eigenheimbau ist unabweisbar. Dies kann in den vergleichbaren Stadtteilen nachgewiesen werden, wo bereits derartige Maßnahmen durchgeführt wurden.

Bei der Erstellung der Planung wurden sowohl die natürlichen Gegebenheiten als auch die Eigenart der vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Dies kann an der klaren Abgrenzung zwischen den Freiflächen (Grünflächen) und den Wohngebieten und an den Nutzungsziffern, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren, nachvollzogen werden. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen wird der Ausbau der vorhandenen Straßen sowie eine geordnete Erschließung der Baugebiete gesichert. Dazu wird die Heinrich-Kämpchen-Straße bis zum Dellmannsweg verlängert und erschließt bisher nicht bebaubare Grundstücke. Für die Neubaugrundstücke unmittelbar südlich der verlängerten Heinrich-Kämpchen-Straße wurde eine größere Grundstückstiefe (20 m) ange

strebt, weil am Ende der Hausgärten eine öffentliche Straße verläuft. Zu dieser Straße sollte auf den Grundstücken die Möglichkeit gegeben werden, eine großzügige Anpflanzung vorzunehmen.

Weitere Festsetzungen ermöglichen die Erschließung von Hintergelände südlich der Heinrich-Kämpchen-Straße.

Auch nördlich der Straße "Mühlenweg" ist die Erschließung von Hintergelände vorgesehen. Bei der Ausweisung der Baugrenzen wurde angestrebt, daß die überbaubaren Flächen nach Norden hin sinnvoll abgegrenzt werden.

So wurde ausgehend von der östlich vorhandenen Bebauung eine Abstufung der Bebauungstiefe unter Beachtung der westlich vorhandenen Bebauung vorgenommen.

Im übrigen berücksichtigen die festgesetzten überbaubaren Flächen die Schließung von Baulücken sowie die bereits vorhandene bauliche Substanz und die durch bisherige baurechtliche Entscheidungen geschaffenen Tatsachen (Teilungen und positive Vorbescheide).

Eingriffe in die vorhandene bauliche Substanz werden lediglich für den Ausbau der südlichen Kurve der Einmündung der Überrastraße in die Mölleneystraße und für den Ausbau der Einmündung der Straße "Deipenbecktal" in den Kreuzungsbereich mit der Mölleneystraße, der Laurastraße und der "Alte Hauptstraße" erforderlich. Es ist aber auch hier Ersatzbebauung auf den verbleibenden Grundstücksteilen möglich.

Im Laufe der Planaufstellung wurde die Planungsabsicht für den Kreuzungsbereich Mölleneystraße, Alte Hauptstraße, Deipenbecktal, Laurastraße überarbeitet und unter Aufgabe einer optimalen Verkehrslösung ein Kompromiß gefunden, der sowohl noch den Verkehrsbelangen als auch den privaten Gelangen Rechnung trägt.

Im Hinblick auf die derzeitige Kreuzungssituation (enge und versetzte Einmündungen, im Bereich Deipenbecktal Hs.Nr. 186 beträgt die Straßenbreite lediglich 11 m, es werden jedoch für einen reduzierten

Ausbau 19 m benötigt) lassen sich leider die Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz (Deipenbecktal 186) und damit in die gewachsene Struktur nicht vermeiden.

Die Ausweisung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, daß sowohl der in Rede stehende Betrieb als auch der Saal der Gaststätte untergebracht werden können, wodurch der kulturelle Mittelpunkt sowie die Standortgunst für den Betrieb nicht verloren gehen.

Sollte eine Einigung unter den Eigentümern nicht zu erreichen sein, so besteht nach dem BauGB die Möglichkeit, durch ein Umlegungsverfahren die Ziele des B-Planes zu realisieren.

Da der Straßenzug Deipenbecktal/Alte Hauptstraße nach Süden versetzt verläuft, kommt eine Verlagerung des Kreuzungsbereiches nach Norden oder Nordosten nicht in Betracht.

Die gemäß den Festsetzungen mögliche Neubebauung entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen sowie Reihenhäusern in I-, II- und III-geschossiger Bauweise, Danach können zu dem Bestand von ca. 165 Häusern mit ca. 350 Wohnungseinheiten ca. 130 Häuser mit ca. 220 Wohnungseinheiten neu gebaut werden. Die Ersatzbebauung für die durch die Verkehrsplanung entfallenden Häuser ist in dieser Zahl nicht enthalten.

Im B-Plan wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse eindeutig durch die Ziffer "I" bzw. "II" bestimmt. Durch die Festsetzung einer besonderen talseitigen maximalen Geschossigkeit sollte erreicht werden, daß auf der Talseite nach Erstellung der geplanten Bebauung sich - je nach Festsetzung ein maximal II- oder III-geschossiges Erscheinungsbild darstellt. Der untergeordnete Charakter dieser Festsetzung von "talseitig II oder III" wurde auch durch die im Bebauungsplan deutlich abgestufte graphische Darstellung erkennbar.

Dies trifft im übrigen auch für die Festsetzung der Gebäudetiefe max. 14,00 m zu. Mit dieser graphischen Darstellung wurde deutlich, daß neben der eindeutig ablesbaren Festsetzung der Vollgeschosse kei-

ne gleichrangige und damit unzulässig konkurrierende Festsetzung beabsichtigt war. Die Festsetzung "talseitig II oder III" hatte in Anlehnung an § 81 Abs. 4 BauONW lediglich den Hintergrund eines rein gestalterischen Aspekts im Hinblick auf die Beurteilung des optischen Erscheinungsbildes.

Diese Festsetzung ist vom VG Gelsenkirchen für fehlerhaft erklärt worden.

Um diesen Rechtsfehler zu beheben, wurden die gestalterischen Festsetzungen wie talseitig max. II, talseitig max. III, Gebäudetiefe max. 14,00 m in brauner Farbe im B-Plan gestrichen.

Da es sich bei diesen gestrichenen "Festsetzungen" um wesentliche gestalterische Aspekte handelt, wurde hierfür eine Gestaltungssatzung gem. § 81 Bauordnung NW aufgestellt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung basiert ebenfalls auf der vorhandenen Substanz. So sind die Baugebiete an der Überraubrstraße, an der Mölleneystraße und südwestlich des Kreuzungsbereiches Deipenbecktal/Laurastraße als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen wie z.B. Geschäfte und Gaststätten werden damit bestätigt bzw. bei Bedarf können weitere geschaffen werden. Auch die Tankstelle auf dem Grundstück Deipenbecktal Haus Nr. 201 wird durch besondere textliche Festsetzung bestätigt. Die übrigen Baugebiete sind als "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt.

Im Hinblick auf eine sinnvolle Erschließung des gesamten Planbereiches hat sich im Laufe des Planverfahrens das im B-Plan ausgewiesene Erschließungskonzept entwickelt.

Die Heinrich-Kämpchen-Straße erfährt auf ihrem bisher ausgebauten Abschnitt insoweit Korrekturen, wie eine Verbreiterung zur Schaffung von Gehwegen erforderlich ist. Dies gilt auch für die Straße "Am Krählinge".

Der Ausbau der Heinrich-Kämpchen-Straße und am Krählinge ist erforderlich, da die derzeitige Situation nicht den verkehrstechnischen Belangen entspricht. Die Straße "Am Krählinge" z.B. ist derzeit

4,50 m breit. Eine Seite wird überwiegend durchgehend zugeparkt, so daß für den Fahrverkehr ca. 2,50 m übrig bleiben. Hier ist somit eine gesicherte Erschließung (Feuerwehr, Müllabfuhr u.a.) nicht gewährleistet.

Im einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Querschnitte geplant:

Heinrich-Kämpchen-Straße

Von der Überrastraße bis zur nach Norden abzweigenden Stichstraße (zwischen Hs.Nr. 10 und 28) ist beabsichtigt, einen Straßenquerschnitt von 8,50 m festzusetzen (B-Plan Nr. 11/83), da hier am Anfang des Stichstraßensystems der gesamte Anliegerverkehr durchgeführt werden muß.

Im weiteren Verlauf der Heinrich-Kämpchen-Straße bis Hs.Nr. 25 ist eine Breite von 7,50 m ausgewiesen. Im Hinblick auf die Anregungen der Anwohner, geringere Querschnitte zu wählen, kann davon ausgegangen werden, daß die mit der Reduzierung verbundenen Konsequenzen (z.B. keine Begegnungsmöglichkeit für LKW) noch vertretbar sind, da eine besondere Rücksichtnahme von den Anwohnern zu erwarten ist.

Im Bereich der Grundstücke Heinrich-Kämpchen-Straße Hs.Nr. 15-25 wurde die Verbreiterung der Straße nur zu Lasten dieser Grundstücke vorgenommen, weil diese Bebauung überwiegend später als die auf der nördlichen Seite vorhandene genehmigt wurde und im Rahmen der Baugenehmigungen zum Teil Landabtretungen für einen Straßenausbau gefordert wurden.

Bei der Heinrich-Kämpchen-Straße von Hs.Nr. 25 bis in Höhe Hs.Nr. 60 handelt es sich um eine völlige Neuanlage, die entsprechend den Richtlinien festgesetzt wurde.

Am Krählinge

Für den gesamten Straßenverlauf ist eine Breite von 6,75 m vorgesehen.

Der Ausbau der o.a. Straßen bringt in erster Linie den Kindern und Fußgängern mehr Sicherheit, da die Möglichkeit besteht, Fußwege anzulegen. Hinsichtlich des Fahrverkehrs ist keine Veränderung zu erwarten.

ten, weil auch künftig nur eine Fahrbahn (in jeder Richtung) zur Verfügung steht und auch wie bisher eine Spur beparkt werden wird.

Durch den geplanten Straßenausbau werden die derzeit vorhandenen Nutzungen nur geringfügig beeinträchtigt, so daß keine Beseitigung z.B. von Stellplätzen, Gärten oder Vorgärten die Folge ist.

Bei den Straßen "Am Krählinge" und Heinrich-Kämpchen-Straße handelt es sich um reine Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr, so daß sie auch nur durch ein begrenztes Verkehrsaufkommen (ausschließlich Ziel- und Quellverkehr) belastet werden. Trotzdem wird die Auffassung vertreten, daß nur im Bereich der von der Heinrich-Kämpchen-Straße abzweigenden Stichstraßen eine Mischverkehrsflächenausweisung vertretbar ist. Die "überschaubare Nachbarschaft", die für derartige Wohnwege charakteristisch ist, kann ein verstärkt notwendiges rücksichtsvolles Verhalten aller Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Dieser Nachbarschaftskontakt kann bei Stichwegen von 150 bis max. 200 m Länge erwartet werden.

Ein Einbahnstraßensystem für den Bereich Heinrich-Kämpchen-Straße/Am Krählinge ist nicht geeignet, die dortigen Verkehrsprobleme zu lösen. Folgendes Beispiel soll diese Auffassung verdeutlichen:

Ein Kfz kann ein am Anfang der Straße "Am Krählinge" befindliches Gebäude auf kürzestem Wege von der Überrastraße aus erreichen und bei einem Zweirichtungsverkehr auf demselben Wege wieder zurück zur Überrastraße gelangen. Bei einem Einbahnstraßenverkehr müßte das Fahrzeug durch die gesamte Straße "Am Krählinge" und zudem noch durch die Heinrich-Kämpchen-Straße geführt werden, was eine zusätzliche Belastung bedeuten würde. Außerdem ist aufgrund von Untersuchungen ermittelt worden, daß durch Einbahnstraßen schneller gefahren wird, da nicht mit dem Gegenverkehr gerechnet werden muß.

Damit die Heinrich-Kämpchen-Straße nicht vom Schleichverkehr zwischen der Überrastraße und der Straße Deipenbecktal in Anspruch genommen werden kann, wird sie in Höhe des Hauses Nr. 60 durch Verkehrsgrün von dem zum Dellmannsweg führenden neuen Teilstück getrennt. Dabei wird ein Teil des neu zu erschließenden Wohngebietes

an den vorhandenen zur Überraubrstraße führenden Abschnitt der Heinrich-Kämpchen-Straße angebunden. Die Erschließung des westlichen Teils des neuen Wohngebietes erfolgt von dem neuen Abschnitt der Heinrich-Kämpchen-Straße aus, der an den Dellmannsweg angeschlossen wird.

Eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke Heinrich-Kämpchen-Straße (Haus-Nr. 15-25) durch die neue Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

Auch für den Dellmannsweg sind für den zur Straße "Deipenbecktal" führenden Abschnitt Korrekturen am Ausbau vorgesehen, die insbesondere die Anlage beidseitiger Gehwege und an einer Stelle einen Längsparkstreifen zum Ziel haben. Somit sind auch hier zum Teil Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke unvermeidlich.

Im Einmündungsbereich des Dellmannsweges in die Straße "Deipenbecktal" ist die Installierung einer Lichtsignalanlage vorgesehen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sichergestellt werden kann.

Die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 8/69 "Holthuser Tal" im Zusammenhang mit dem Zentralfriedhof Überraubr festgesetzte Verbreiterung des nördlichen Teiles des Dellmannsweges ist nicht mehr sinnvoll, weil die ursprünglich für notwendig gehaltene Größe des Zentralfriedhofes Überraubr, der bis an den Dellmannsweg reichen sollte - wo auch Parkplätze und ein Eingang vorgesehen waren - aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr benötigt wird. Der nördliche Abschnitt des Dellmannsweges etwa ab Haus Nr. 171 bis etwa in Höhe Haus Nr. 138 soll daher in seiner heutigen Ausbaubreite bestehen bleiben, aber zukünftig nur als Wander- und Radwanderwegverbindung dienen. Für Anwohner dieses Wegeteils wird jedoch eine Benutzung mit Kraftfahrzeugen ermöglicht. Mit dieser Maßnahme wird ein viel benutzter Schleichweg für Autofahrer entfallen. Auch die Festsetzung des hier vorhandenen überwiegend mit Buchen und Eichen bestandenen Areals westlich des Dellmannsweges als "Fläche für die Forstwirtschaft" hebt die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 8/69 "Holthuser Tal" getroffene Festsetzung "Grünfläche/Friedhof" auf.

Bei der Festsetzung von dem Wald benachbarter Neubaumöglichkeiten wurde der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben" vom 18.07.1975, Absatz 4.2, beachtet, wonach im allgemeinen ein nichtüberbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden soll. Da es sich um einen alten Hochwaldbestand handelt mit Baumhöhen bis zu ca.

30 m, ist bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen für Neubauten der Sicherheitsabstand beachtet worden. Im Bereich der Grundstücke Dellmannsweg Haus Nr. 171 und 180 wurde aufgrund der Bestätigung der Wohnbebauung im Plan dieser Sicherheitsabstand unterschritten (Abstände 10 m bzw. 3 m). Dies wird für vertretbar gehalten, da es sich um eine genehmigte ältere Bebauung handelt und die Bewohner mit den latenten Gefahren, die vom Wald ausgehen (Windbruch usw.) vertraut sind. Eine Beseitigung der Bebauung würde zu unzumutbaren Härten führen.

Im Plan wurden die Bereiche gekennzeichnet, innerhalb derer durch bauliche Maßnahmen (Statik) sicherzustellen ist, daß keine Zerstörung der Gebäude durch umstürzende Bäume zu befürchten ist.

Aufgrund der beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen erhobenen Klage hinsichtlich der Bebauung des Grundstückes Dellmannsweg 202/204 (im B-Plan war "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" vorgesehen) fand am 10.01.1985 vor dem VG Gelsenkirchen eine mündliche Verhandlung statt, die u.a. nachfolgend aufgeführten Vergleich zum Inhalt hatte:

"Der Beklagte verpflichtet sich, auf den Antrag des Klägers für das Grundstück Gemarkung Burgaltendorf, Flur 14, Flurstück 370 einen planungsrechtlichen Vorbescheid des Inhaltes zu erteilen, daß auf dem Grundstück ein eingeschossiges Doppelhaus planungsrechtlich zulässig ist."

Aufgrund dieses Vergleiches wird es für notwendig gehalten, im

B-Plan statt der "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" eine entsprechende überbaubare Fläche in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung bei weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung auszuweisen.

Als Ersatz für die Inanspruchnahme eines Teiles der Bepflanzung ist eine Erweiterung der Ausweisung der Forstfläche im unmittelbar nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 11/83 vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstückes Dellmannsweg 202/204 und des möglichen Zusammenhanges mit vorhandenen Waldflächen erscheint diese Maßnahme vertretbar. Die umgehende Bepflanzung wird durch die Stadt Essen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sichergestellt.

Der Ausbau des Mühlenweges als Erschließungsstraße erfolgt mit beidseitigen Gehwegen, zweispuriger Fahrbahn und mit einseitigen Längsparkstreifen auf einigen Abschnitten. Das für den Ausbau erforderliche Straßenland ist bis auf wenige kleine Abschnitte bereits an die Stadt abgetreten.

Bei der Ausbauplanung des Mühlenweges wurde die alte Führung beibehalten, weil die Neubebauung südlich der Straße in Anlehnung an diese Trasse erfolgte.

Für den Ausbau werden die beidseitig angrenzenden Grundstücke in Anspruch genommen, wobei der Anteil der nördlichen Grundstücke wegen der Größe der Flächen überwiegt.

Bei der im Plan enthaltenen Verbreiterung des Mühlenweges vor dem Grundstück Mühlenweg Hs.Nr. 4 handelt es sich um eine dringend notwendige Maßnahme, die aus Gründen der Verkehrssicherheit zu fordern ist.

Es ist nicht vertretbar, im Bereich einer unübersichtlichen Kurve, wo zudem noch ein sehr starkes Gefälle besteht und der gesamte Anliegerverkehr durchgeführt werden muß, eine Verengung des Straßenquerschnittes (wie derzeit vorhanden) als Planungsziel festzusetzen. Die Errichtung einer Stützmauer bzw. Verschiebung der vorhandenen Böschung wird deshalb für vertretbar gehalten.

Auch kann die Verlagerung der Entschärfung der Kurve auf das gegenüberliegende Nachbargrundstück nicht befürwortet werden, weil hier der Vorgartenbereich nur 3 m beträgt, vor dem Haus Mühlenweg Hs.Nr.4 jedoch 5 m bis 10 m auch noch nach dem Ausbau verbleiben werden.

Die Straße Deipenbecktal erhält, neben einer verbreiterten Fahrbahn, zu beiden Seiten Gehwege und auf zwei Abschnitten Längsparkstreifen. Der dazu erforderliche Grunderwerb muß noch zu einem großen Teil durchgeführt werden. Bis auf die verlängerte Heinrich-Kämpchen-Straße und auf den Mühlenweg werden die für die Neuerschließung erforderlichen Verkehrsflächen als private Wohnwege oder als gemischt zu nutzende öffentliche Wege ausgebaut.

Das Verfahrensgebiet ist überwiegend bereits kanalisiert, und zwar mit getrennten Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen. Das Regenwasser wird der Ruhr und das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kupferdreh zugeführt. Eine Ergänzung des Kanalsystems erfolgt entsprechend den festgesetzten Erschließungsmöglichkeiten. Die Trassierung der Vorflutkanäle richtet sich sowohl nach den topographischen Verhältnissen als auch nach den örtlichen Gegebenheiten. Soweit die neuen Kanäle über Privatgrundstücke führen, setzt der Plan Leitungsrechte zugunsten der Stadt Essen fest. Soweit heute über private Kanäle entwässert wird, ist eine Anbindung dieser Kanäle an die städtischen Leitungen erforderlich.

Die entwässerungstechnische Erschließung im Bereich Dellmannsweg / Deipenbecktal sollte ebenfalls im Trennsystem sichergestellt werden. Es war beabsichtigt, die vorh. Entwässerungsanlage über die bislang im B-Plan festgesetzte Belastungsfläche auf den Grundstücken Deipenbecktal Hs.Nr. 47, Dellmannsweg Hs.Nr. 184 und dem Grundstück Gemarkung Burgaltendorf, Flur 14, Flurstück 722, weiterzuführen.

Trotz umfangreicher Verhandlungen mit den davon betroffenen Grundstückseigentümern konnte die v.g. entwässerungstechnische Erschließung letztendlich nicht realisiert werden, da die Eigentümer eine stadtseitige Inanspruchnahme ihrer Grundstücke nicht gestatteten.

Nach weiteren umfangreichen Verhandlungen mit anderen Grundstückseigentümern konnte eine neue Kanaltrasse für die entwässerungstechnische Erschließung des o.g. Verfahrensgebietes im Bereich der Grundstücke Gemarkung Burgaltendorf, Flur 14, Flurstücke 619, 371, 375 und 850 gesichert werden.

Mit den jeweiligen Eigentümern wurden entsprechende Kanalgestattungsverträge (einschl. grundbuchlicher Sicherung) abgeschlossen.

Die neue Kanaltrasse mit den entsprechenden Belastungsflächen wurde in grüner Farbe im B-Plan Nr. 10/83 festgesetzt. Die alte Belastungsfläche wurde in Grün gestrichen.

Die Eigentümer der Grundstücke, die von der Änderung betroffen sind, wurden gem. § 13 (1) beteiligt.

Für die Bereiche, wo nur ein Schmutzwasserkanal vorhanden bzw. geplant ist, wurde im Plan eine Kennzeichnung vorgenommen, daß das Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen ist.

Ebenfalls wurden die Grundstücke gekennzeichnet, die mittels einer privaten Hebeanlage an die geplante Druckrohrleitung angeschlossen werden müssen.

In dem Wohngebiet zwischen dem Mühlenweg und der Heinrich-Kämpchen-Straße ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz ist zur Versorgung und Ausstattung des Neubaugebietes mit zukünftig etwa 570 Wohnungseinheiten erforderlich. Im überarbeiteten Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen ist dieser Standort auch dargestellt und zwar als "Spielbereich A".

Der Standort ist wegen der Erreichbarkeit, des ausreichenden Abstandes zur Wohnbebauung, der Ausrichtung der Wohnbereiche und Hausgärten nach Südwesten sowie der noch möglichen Beobachtungsmöglichkeit von der umliegenden Wohnbebauung aus als besonders geeignet anzusehen.

Es wird die Auffassung vertreten, daß gerade wegen der Standortvorteile der im Plan ausgewiesene Spielplatz angenommen wird und somit eine wichtige Voraussetzung für das Funktionieren eines Wohnquartiers erfüllt wird.

Die in diesem Bereich im Flächennutzungsplan in Form eines Grünstreifens dargestellte Verbindung zwischen der Heinrich-Kämpchen-Straße und dem Mühlenweg wird durch den Spielplatz und seinen Zuwegungen vom Mühlenweg und der von der Heinrich-Kämpchen-Straße abzweigenden geplanten Erschließungsstraße hergestellt. In dem im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich und in der dargestellten Form ist die Grünverbindung, wie es sich bei der Bürgeranhörung gem. § 29 BBauG zum Bebauungsplan herausgestellt hat, nicht durchsetzbar.

Um eine geordnete Begrünung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sicherzustellen, wurde die zwischen der Erschließungsstraße und den bebauten Grundstücken südlich der Heinrich-Kämpchen-Straße verbleibende Restfläche als öffentliche Grünfläche 'Grünanlage' ausgewiesen.

Die öffentliche Grünfläche, Grünanlage zwischen dem Stichweg, der vom Mühlenweg ausgeht und dem Spielbereich A soll eine Verbindungsfunktion übernehmen, damit die Kinder so wenig wie möglich öffentliche Verkehrsstraßen benutzen müssen.

Der geplante Spielplatz (Spielbereich A) ist mit der Bezeichnung "VIII 48/02 Mühlenweg" in dem vom Rat der Stadt Essen 1984 beschlossenen Spielplatzentwicklungsplan (SLEP) enthalten (gemeindliche Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG). Zum Spielplatz werden im SLEP folgende Angaben gemacht:

Spielplatztyp A; Bruttogröße: ca. 2.000 qm; Ausbaudringlichkeit; Prioritätsstufe 4.

Der SLEP basiert auf dem RdErlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 und der Änderung vom 29.03.1978 (Bauleitplanung - Hinweise für die Planung von Spielflächen). Grundlage für die Bedarfsermittlung waren die Bebauungsdichte (GFZ) und der Bruttospielflächen-

bedarf qm/EW entsprechend RdErlaß, wobei die Einwohnerprognose 1990 zugrundegelegt wurde.

Auch wenn der Handlungsspielraum von Verwaltung und Politik durch knappe finanzielle Mittel eingeschränkt ist, müssen Spielplatzstandorte generell langfristig gesichtet werden, da, wenn man sie zur Disposition stellt, ein späterer Ausbau oder eine Nutzungsänderung sowie Ersatzstandorte auf meist unüberwindbare Schwierigkeiten stoßen.

Auf den im B-Plan festgesetzten Standort und die dafür erforderlichen Flächen für den A-Spielbereich kann nicht verzichtet werden. Die Lage und die Erschließung des Spielplatzes berücksichtigt den Einzugsbereich für A-Spielbereiche (bis 1.000 m) und ist so konzipiert, daß der Spielplatz im B-Plan-Bereich über beruhigte Wohnstraßen, Stichwege und Grünanlagen relativ gefahrlos für Kinder aus den Wohngebieten zu erreichen ist.

Die Lage des öffentlichen Grünzuges ergibt sich aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Leitungen, die ohnehin auch ohne Grünzug in der Breite mit einem Leitungsrecht versehen worden wären.

Die Ausrichtung des Wendehammers am Ende der Stichstraße erfolgt nach Westen, weil hier ein direkter Übergang in die öffentliche Grünfläche erforderlich ist und die Ausrichtung der Wendeanlage nach Osten eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zur Folge hätte.

Im Bereich Deipenbecktal 113 und gegenüber Hs.Nr. 148 ist im Plan die Erhaltung von Bäumen vorgesehen.

Der im B-Plan ausgewiesene Fuß- und Radweg zwischen den Häusern Deipenbecktal Nr. 118/122 ist in der Örtlichkeit im Ansatz bereits vorhanden und führt unmittelbar an der festgesetzten Hainbuche vorbei.

Da östlich des Baumes die Fläche seit eh und je befestigt ist und als Fußweg bzw. Hofraum genutzt wird, werden hier keine Ausbauarbeiten erforderlich, die den Baum gefährden könnten.

Die Trauerweide gegenüber Hs.Nr. 148 wurde innerhalb der Baugrenzen festgesetzt, da der Baum bei der Detailplanung zu dem Bauvorhaben besser integriert werden kann, als dies bei einer schematischen Festlegung der Baugrenzen um den Baum herum möglich ist.

Die südlich der Straße Deipenbecktal festgesetzten Grünflächen sind teils für eine öffentliche Nutzung vorgesehen und teils sollen sie als Gärten in privater Nutzung bleiben. Diese Grünflächen werden Bestandteil eines in Ost-West-Richtung quer durch Burgaltendorf geplanten bzw. auf Abschnitten bereits vorhandenen Grünzuges, der im Osten an der Vaestestraße mit der Sportanlage beginnt und im Westen bis zur Ruhr hinunterführt. Im Bereich des Bebauungsplanes Mühlenweg/Deipenbecktal liegen die Grünflächen teils in der Verbandsgrünfläche Nr. 65 und unterliegen zugleich auch teilweise der Bindung "Landschaftsschutzgebiet". Mit den Festsetzungen wird der Öffentlichkeit ein Teil des Deipenbecktales gesichert, das auch einen Wander- und Radweg aufnehmen soll, sowie die freie Landschaft vor einer weiteren Zersiedlung schützt. Soweit in den als "Private Grünflächen - Gärten" festgesetzten Bereichen des Tales Wohnhäuser vorhanden sind, genießen diese in ihrer derzeitigen Substanz Bestandsschutz.

Im Rahmen dieses Bestandsschutzes sind auch Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, die dem Erhalt der Häuser dienen, möglich. Die Stadt Essen wird kurzfristig von sich aus eine Beseitigung der Häuser nicht betreiben. Die südöstlich angrenzenden Talbereiche, die außerhalb des Plangebietes liegen, sollen Bestandteil des noch aufzustellenden Landschaftsplanes werden.

Der Zugang zu dem Deipenbecktal aus dem Kreuzungsbereich "Deipenbecktal/Mölleneystraße/Alte Hauptstraße/Laurastraße" kommt zwischen den Häusern Deipenbecktal Hs.Nrn. 176 und 186 zu liegen. Von dem Zugang bis zum Kreuzungsbereich ist ein Radweg vorgesehen, der die Verbindung zwischen dem vorhandenen Grünzug "Worringsiepen" und dem "Deipenbecktal" gefahrloser machen soll.

Versorgungseinrichtungen für den Wohnbereich um den Mühlenweg wie Geschäfte, Banken, Post, Kindergärten, Grundschulen und Kirchen, befinden sich im "Oberdorf" sowie im "Unterdorf". Im benachbarten Stadt-

teil Überruhr liegen die Hauptschule sowie ein Gymnasium. Weitere Gymnasien sowie Realschulen sind in Steele vorhanden. Zu dem bestehenden Sportplatz zwischen den Straßen "An der Windmühle" und "Am Wasserturm" im "Oberdorf" wird eine neue Sportanlage im "Unterdorf" an der Burgstraße gebaut und eine Turnhalle an der "Alte Hauptstraße" auf dem Grundstück der Grundschule.

Durch Buslinien, die über die Alte Hauptstraße/Mölleneysteße/Überruhrstraße verkehren, bestehen Verbindungen mit Überruhr, Steele und der City. Eine weitere Buslinie führt über die Straße Deipenbecktal nach Kupferdreh. Ferner gibt es Busverbindungen nach Bochum-Dahlhausen und über Niederwenigern nach Hattingen.

Die Planung der L 925 sollte eine generelle Umverteilung der Verkehrsbeziehungen in Burgaltendorf bewirken. Nach Aufgabe dieser Planung bietet sich keine derartige Alternative an, so daß der Verkehr auf den vorhandenen Straßen abgewickelt werden muß, wobei der Straßenzug Überruhrstraße/Alte Hauptstraße die Hauptverkehrsstraße darstellt.

Nach Ausbau der in den B-Plänen ausgewiesenen Verkehrsflächen für die Überruhrstraße/Hauptstraße (L 925) sind diese Straßen so leistungsfähig, daß sie die Mehrbelastung aus den ca. 400 zusätzlichen Wohneinheiten (B-Pläne 10/83 und 11/83) aufnehmen können.

Die derzeitige Belastung beträgt 9.400 Kfz/24 h (gem. Zählung 85). Die unter Berücksichtigung des oben genannten Fortfalls der L 925 ermittelte Prognosebelastung von 11.000 Kfz/24 h stößt bei weitem nicht an die mögliche Leistungsfähigkeit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche.

Nach eingehender Prüfung ist auch festgestellt worden, daß die in den B-Plänen ausgewiesenen Verkehrsflächen und ihre Leistungsfähigkeit ein Wiederaufgreifen der im Eingemeindungsvertrag angesprochenen und in Leitplänen verzeichneten verlegten Überruhrstraße (Verlängerung der Mölleneysteße) in Abwägung zu der möglichen Wohnbebauung nicht weiter verfolgt wird.

Zur Zeit beträgt der Schallpegel bei Tag 64 dB (A) und bei Nacht 57 dB (A) - berechnet nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau -.

Der Bebauungsplan setzt daher durch besonderen Text fest, daß in den Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die der Überehrstraße und Mölleneystraße zugewandt sind, bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen sind. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel in den "Reinen" und "Allgemeinen Wohngebieten" 22 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird.

Bei der Erfassungsprüfung zur Feststellung von Altablagerungen wurde eine Fläche im Verfahrensbereich des B-Planes Nr. 10/83 ermittelt. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um eine ungefährliche Altablagerung

Lediglich ein Bereich dieser Anschüttung, der sich über Teile der Grundstücke Gemarkung Burgaltendorf, Flur 15, Flurstücke 436 und 610 erstreckt, hat Aufnahme in das Kataster über Altstandorte und Altablagerungen gefunden. Das Ausmaß der mit kokereispezifischen Stoffen stark belasteten Fläche beträgt nach den Untersuchungsergebnissen etwa 14 x 10 m, wobei diese Schicht in einer Tiefe von 60 - 100 cm unter Geländeoberkante liegt.

Diese Kontamination befindet sich in ihrer Gesamtheit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Bebauungsplan ist der überwiegende Teil der kontaminierten Fläche als "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" festgesetzt. Der kleinere Anteil auf dem Flurstück 610 hat die Festsetzung "Private Grünfläche, Gärten". Bei der derzeitigen tatsächlichen Nutzung (mit Bäumen bestandene Wildwiese) geht infolge der 60 cm starken Abdeckung der "Pechlinse" eine Gefahr für die aktuelle Oberflächennutzung nicht aus.

Aufgrund der extrem hohen Schadstoffbelastung wurde im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der kontaminierten Flächen in grüner Farbe gemäß

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen. Die Kennzeichnung soll darüber hinaus mit der textlichen Kennzeichnung versehen werden: "Umnutzungen bzw. Eingriffe in den Boden, insbesondere Pflanzungen und Anbau von Nahrungspflanzen sind in dem gekennzeichneten Teil des Grundstückes Gemarkung Burgaltendorf, Flur 15, Flurstück 610 nur nach Abstimmung mit der Ordnungsbehörde bzw. nach erfolgter Sanierung der Bodenverunreinigung zulässig".

Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich des Untertagebergbaues. Bei den späteren Einzelbauplanungen sind gezielte Untersuchungen, wobei mit dem Bergwerkseigentümer Verbindung aufgenommen werden sollte, am Standort des jeweiligen Projektes erforderlich.

III. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Wesentliche Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 26,8 ha
Nettobau land	ca. 17,8 ha
Öffentliche Grünanlagen	ca. 3,0 ha
Öffentlicher Spielplatz	ca. 0,2 ha
Private Grünflächen/Gärten	ca. 1,5 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 2,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,2 ha

b) Wohnungseinheiten

vorhandene WE	ca. 350
geplante WE	ca. 220

c) Art und Maß der baulichen Nutzung

reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,5; 0,8; 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I, II, III

IV. 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 BauGB.

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

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

Die Kosten der durch die Plandurchführung bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt 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 ggf. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

V. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten werden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:

Grunderwerb	ca. 4,05 Mio DM
Wert städt. Grundstücke	ca. 0,20 Mio DM
Gebäudeentschädigung und Einrichtungen	ca. 0,83 Mio DM
Abbruch	ca. 0,27 Mio DM
Umzug/Verlagerung	ca. 0,09 Mio DM
gesamt (Bodenordnung)	ca. 5,44 Mio DM

Straßenbau:

ca. 2,75 Mio DM

Kanalbau:

ca. 1,90 Mio DM

Öffentl. Grünanlagen:

ca. 0,43 Mio DM

Öffentl. Spielplatz

(Spielbereich A):

ca. 0,18 Mio DM

von der Stadt zu tragende Kosten

ca. 10,89 Mio DM

VI. Finanzierung

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

An Erschließungsbeiträgen können unter Einrechnung der Grunderwerbskosten, sowie des Wertes städtischer Grundstücke, jedoch ohne Ansatz für Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen nach den zur Zeit gültigen Einheitssätzen ermittelt, noch ca. 3,94 Mio DM erwartet werden.

Da eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke unmittelbar südlich der Heinrich-Kämpchen-Straße durch die neue Erschließungsstraße

nicht vorgesehen ist, werden die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte zu dieser Anlage beitragsfrei gestellt.

Am Kanalanschlußbeiträgen sind rd. 0,16 Mio DM zu erwarten.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte auf Grund 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.

Die im Abschnitt des Mühlenerweges (vom Dellmannsweg bis einschließlich Haus Nr. 59) und in der Straße "Deipenbecktal" beabsichtigten Erweiterungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen sind bis max. 60 % nach § 8 KAG umlagefähig.

VII. Aufzuhebende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10/83 gelten die früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/69 "Holthuser Tal" (Zentralfriedhof Überrauch) als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes betreffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

14.08.1991


Stadterneuerung
und
Stadtplanung



Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Franke
Amtsleiter

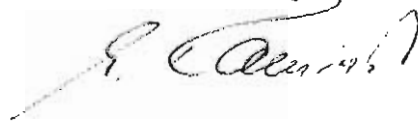
Gehört zur Verfügung vom 03. Dez. 1991
AZ: 35.2-12.03 (E 3803)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 10/83 "Mühlenweg /
Deipenbecktal", den der Rat der Stadt in der Sitzung am 25.09.1991
als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 26.09.1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



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. ~~17.1.92~~
bekannt gemacht worden

Essen, den ~~20.1~~ 1992

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

