

Entscheidungsbegründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 1/81

"Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße"
Stadtbezirk V, Stadtteile Altenessen-Nord/Alten-
essen-Süd

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Bisheriges Verfahren und Abtrennung des Planbereiches
"Schonnefeldstraße/Bückmannshof/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 Ent-
wicklungskonzeptes Altenessen
 - 2.3 Ergebnisse der Bürgeranhörung zu den Zielen der Planung
für den Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/
Rodemannstraße"
 3. Verhältnis zu vorgeordneten Planungen
 - 3.1 Stadtentwicklungsplanung
 - 3.2 Ziele der Landesplanung
- IV. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Bauflächen (Wohnen, Gemeinbedarf)
 2. Grünflächen
 3. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 4. Weitere Festsetzungen und sonstige Signaturen und Kenn-
zeichnungen
- V. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Be-
bauungsplan die Grundlage bildet
- VII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden
Maßnahmen
- VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt das ca. 10,2 ha große Gebiet zwischen der Straße "Bückmannshof" im Westen und der "Rodemannstraße" im Osten. Nördlich verläuft die Planbereichsgrenze - von der "Rodemannstraße" aus - entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Besitzungen "Rodemannstraße" Hs.-Nrn. 49-57 und von dort nach Norden zur "Vogelheimer Straße" entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Besitzungen "Vogelheimer Straße" Hs.-Nrn. 65 und 67. Die nördlichste Plangebietsgrenze bildet die "Vogelheimer Straße" zwischen den Häusern "Vogelheimer Straße" Hs.-Nrn. 72-86. Im Süden wird der Planbereich im wesentlichen durch die "Schonfeldstraße" begrenzt. Südwestlich verläuft die Plangebietsgrenze nördlich der Grundstücke "Schonfeldstraße" Hs.-Nrn. 90-96 und östlich des Turnhallengrundstückes der "Bückmannshofschule".

Durch entsprechende Signatur ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig festgesetzt.

II. Bisheriges Verfahren und Abtrennung des Planbereiches "Schonfeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße"

Das Gesamtplangebiet "Schonfeldstraße/Bückmannshof/Grünstraße" liegt im Bereich des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen", das durch Ratsbeschluß vom 23.05.1979 mit der Maßgabe verabschiedet worden ist, auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes Bauleitpläne aufzustellen. Für den Bereich "Schonfeldstraße/Bückmannshof/Grünstraße" hat der Rat der Stadt am 29.08.1979 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefaßt. Die Bürgerbeteiligung für den v.g. Planbereich gem. § 2a (2) BBauG fand am 11.02.1980 statt. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben aufgrund der Beschlußfassung des Rates der Stadt am 25.03.1981 in der Zeit vom 11. Mai bis 12. Juni 1981 öffentlich ausgelegen. Bei dieser öffentlichen Auslegung des Planes sind zahlreiche Bedenken und Anregungen gegen die geplante geradlinige Verbindung der "Vogelheimer Straße" mit der "Stauderstraße" vorgebracht worden, die eine erneute Untersuchung in verkehrs-

planerischer und verkehrstechnischer Hinsicht für den Ortskern von Altenessen erforderlich machen. In diese Überlegungen sollen auch aufgrund eines Auftrages des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 19.11.1981 die Ergebnisse des von der Stadt Essen bundesweit ausgeschriebenen Ideenwettbewerbes "Altenessen Zentrum/Zeche Carl" einbezogen werden, da sich hier neue Möglichkeiten bezüglich einer alternativen Verkehrsführung ergeben könnten. Da sich diese neuerlichen Untersuchungen und die Auswertung der Ergebnisse des v.g. Ideenwettbewerbes über einen längeren Zeitraum erstrecken werden, hätte sich für den westlichen Teil des Planungsreiches, der die Wohnungen, das Altenzentrum und die öffentliche Parkanlage enthält, eine erhebliche Verzögerung ergeben, die durch die Teilung des Verfahrens vermieden wird. Durch die Trennung in zwei Bebauungsplanverfahren bzw. das Vorziehen des westlichen Planbereiches "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" werden ineinanderübergreifende Planungen nicht berührt und keine Konfliktsituationen geschaffen, da kein direkter Zusammenhang zwischen den in den beiden Planbereichen getroffenen Festsetzungen besteht. Dadurch wurde es möglich, den westlichen Planbereich unter Beibehaltung der Bebauungsplan Nr. 1/81 und der geänderten Bezeichnung "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" als eigenständiges Verfahren weiterzuführen.

III. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

Erforderlich ist die verbindliche Bauleitplanung im vorgenannten Bereich aus zwei Gründen:

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

III.1 Städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" gehört zum Gelände der ehem. Ziegelei Anna. Dieses Gelände liegt heute in weiten Teilen brach. Im nördl. Bereich unmittelbar südlich der ehem. Bundesbahnstrecke von Vogelheim nach Katernberg befindet sich ein Gehölz. Weiter südlich schließen sich Reste des

ehem. Ziegeleiteiches an.

Der Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" beinhaltet neben der zentralen Fläche der ehem. Ziegelei Anna Teile der ehem. Bahnlinie Vogelheim/Katernberg. Diese Bahnlinie ist im Zuge der Zechenwirtschaft entstanden und heute stillgelegt. Eine städtebauliche Neuordnung ist geboten.

Neben den Gesichtspunkten, die sich aus der ungeordneten Flächennutzung ergeben, machen Aspekte der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Altenessen eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Für folgende Problemkreise stellt der Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" Lösungen bereit:

- Bevölkerungsentwicklung/Ausweisung von Wohngebieten,
- soziale Infrastruktur/Ausweisung eines Altenkrankenhauses, Altenheimes, Altenwohnungen,
- Grünflächen/Festsetzung v. öffentl. Parkanlage als Erholungsbereich.

III.2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 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 23.01.1979 erörtert und am 23.05.1979 vom Rat in seinen Zielsetzungen beschlossen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen weist als Zielsetzung für den vorliegenden Planbereich im südlichen Bereich der ehem. Ziegelei "Anna" Wohnungsbau und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Schule), im nördl.

Bereich der Ziegelei Grünfläche aus. Zur Realisierung der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen für den Planbereich "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

2.2 Abweichungen von den Zielen des städtebaul. Entwicklungskonzeptes Altenessen

Im südlichen Bereich des ehem. Ziegeleigeländes "Anna" sieht der Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" eine Nutzung für ein Altenkrankenheim, Altenheim und Altenwohnungen vor. Mit dieser Nutzung wird der Gemeinbedarfsnutzung gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung, wie sie im Altenessenkonzept an dieser Stelle dargestellt war, ein stärkeres Gewicht verliehen. Begründet wird diese Veränderung damit, daß die Verwaltung beauftragt wurde, für die im Bereich der Zeche Hänrich vorgesehene Gemeinbedarfs-einrichtung (Altenkrankenheim, Altenheim) einen anderen Standort zur Behebung des weiterhin bestehenden Bedarfs zu suchen.

2.3 Ergebnisse der Bürgeranhörung zu den Zielen der Planung zum Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße"

Die Zielsetzungen der Planung für den Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" wurden am 11.02.1980 gem. § 2a (2) BBauG in einer öffentl. Bürgeranhörung in der Gertrud-Bäumer-Schule, Grünstr. 54, erörtert. Zur Vorbereitung der öffentl. Bürgeranhörung waren die Planunterlagen vom 28.01.1980 bis zum 09.02.1980 in der Bückmannshofschule, Bückmannshof 16, ausgestellt. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes haben an verschiedenen Terminen während der Ausstellungszeit die Planungsvorhaben erläutert. Die öffentl. Bürgerversammlung wurde durch Plakate und Pressemitteilungen bekanntgemacht.

An der öffentl. Bürgerversammlung nahmen ca. 160 interessierte Bürger teil. Eine Reihe von Zielsetzungen für den Bebauungsplanbereich wurde kontrovers diskutiert.

Zusätzlich zu den auf der öffentl. Bürgerversammlung vorgetragenen Meinungsäußerung der Bürger sind zahlreiche Schreiben mit Äußerungen zu den Zielsetzungen des Bauungsplanes beim Planungsamt eingegangen. Über die Erörterung der Zielsetzungen für den Planbereich "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" ist ein Ergebnisprotokoll gefertigt worden.

Im wesentlichen sind folgende Fragenkomplexe, die den v.g. Planbereich betreffen, erörtert worden:

- Größenordnung und Erfordernis des Altenzentrums
- Führung der Straße "Bückmannshof" und Erhaltung der Häuser "Bückmannshof" Hs.-Nrn. 18, 20, 22 und 24.

Die Einwendungen gegen die Größenordnung und Konzeption des Seniorenzentrums im Süden des Planbereiches mußten aus sachlichen Erfordernissen (investitionstechnische und wirtschaftliche Gründe vergl. Gliederungspunkt IV. 1) unberücksichtigt bleiben. Dagegen wurden die Anregungen der Bürger, betreffend die Führung der Straße "Bückmannshof" und die Erhaltung der Häuser "Bückmannshof" Hs.Nrn. 18-24, in vollem Umfang berücksichtigt.

3. Verhältnis zu vorgeordneten Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung

Für den Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" wurden die Entwicklungspläne der Stadt Essen (insbesondere das Handlungsprogramm zur Verbesserung der Lebenssituation älterer Menschen in Essen, die Standortprogrammplanung und das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" wurde aus der Flächennutzungsplanänderung Nr. 160, die parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird, entwickelt.

Für den Planbereich "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" sind dabei die folgenden Flächennutzungsplanänderungen erforderlich:

- Darstellung der ehem. Bahnlinie Vogelheim/Katernberg als Grünfläche,
- Darstellung von Teilen des ehem. Ziegeleigelände als Wohnbaufläche,
- Darstellung von Schulflächen als Wohnbaufläche,
- Darstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Altenzentrum) durch entsprechende Signatur.

3.2 Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie u.a. im wirksamen Gebiets-Entwicklungs-Plan (GEP) dargestellt sind.

IV. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Bauflächen (Wohnen, Gemeinbedarf)

Die Bauflächen sind im Bebauungsplan als Wohnfläche und als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, wobei die Wohngebiete in reine (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) unterschieden werden. Die Bereiche, in denen neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Wirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden können, sowie die Flächen für die Schule und das Altenzentrum, sind als WA-Gebiete festgesetzt worden. Die übrigen Wohnbereiche "Rodemannskamp" Hs.-Nrn. 13-39 und die Besitzungen "Bückmannshof" Hs.-Nrn. 18-24 mit den geplanten Neubauf Flächen im Anschluß an die v.g. vorhandene Bebauung wurden als WR-Gebiete festgesetzt.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen, die den Wohnungsbau betreffen, 213 neue Wohneinheiten ermöglicht. Davon entfallen 192 Wohneinheiten auf Altenwohnungen, 8 Wohneinheiten auf Geschoßwohnungen und 13 Wohneinheiten auf niedriggeschossigen Wohnungsbau. Begründet sind die Festsetzungen hinsichtlich des Wohnungsbaus erstens mit den Bevölkerungsverlusten, die der Stadtteil Altenessen in den letzten Jahren hinnehmen mußte, zweitens ist der Bau von

Altenwohnungen aufgrund des dringenden Bedarfs, der aus dem Handlungsprogramm zur Verbesserung der Lebenssituation älterer Menschen in Essen (5. Bericht) hervorgeht, dringend erforderlich. Als dritter Grund ist die Zielsetzung des Rates der Stadt Essen, wie sie im Beschluß zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen vom 23.05.1979 zum Ausdruck kommt, zu nennen.

Die Konzeption der Altenwohnungen im Süden des ehem. Ziegeleigeländes Bückmannshof hatte insbesondere die ungünstigen Baugrundverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Erhebung der Baugrundverhältnisse wurden zwei Untersuchungen durchgeführt:

- Gutachterlicher Bericht, St.A. 62 - Geol., Dr. Dahm;
- Allgemeine Stellungnahme zur Bebaubarkeit des Geländes Bückmannshof, Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr.-Ing. J. Schmittbauer.

Infolge der Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Zeilenbauweise entlang der Schonnefeldstraße aufgereiht.

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung wird die Ausnutzungsziffer des § 17 (1) Bau NVO um 0,1 GFZ überschritten.

Gerechtfertigt ist diese Überschreitung nach § 17 (10) Nr. 2 Bau NVO, da durch die Parkanlage ein Ausgleich hergestellt wird und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Der niedriggeschossige Wohnungsbau östlich der Straße Bückmannshof orientiert sich in den Festsetzungen, die die städtebauliche Gestaltung betreffen (überschaubare Grundstücksflächen, Geschoßzahl, Gebietsart), an der städtebaulichen Gestaltungsvorstellung: "Wohnen am Park".

Als Gemeinbedarfsflächen wurden im Bebauungsplan die Flächen der Gemeinschaftsgrundschule "Bückmannshof" sowie die Flächen für das Altenkrankenheim und Altenheim östlich der vorgenannten Gemeinschaftsgrundschule festgesetzt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Bückmannshofschule orientieren sich an der

bestehenden Nutzung und sind durch sie begründet. Die Festsetzungen hinsichtlich des Altenkrankenheimes und des Altenheimes wurden im wesentlichen unter Berücksichtigung der vorgenannten Bodenuntersuchungen getroffen. Begründet ist die Festsetzung eines Altenkrankenheimes und des Altenheimes durch den dringenden Bedarf für den Stadtteil Altenessen, wie er aus dem Handlungsprogramm zur Verbesserung der Lebenssituation für ältere Menschen in Essen (Beiträge zum Altenhilfeplan der Stadt Essen, 5. Bericht) hervorgeht.

Die Geschößzahl des Altenkrankenheimes ergänzt den vorhandenen großkubigen Baubestand (Bückmannshofschule) und entspricht dem techn. Bedarf der Nutzung.

Mit der Ausweisung der vorgenannten Bauflächen (Wohnen/Gemeinbedarf) wird im Bereich der Bauleitplanung ein erster Schritt für den Stadtteil Altenessen zu einer bedarfsgerechten und positiven Städtebaulichen Entwicklung vorbereitet.

2. Grünflächen

Die Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" gliedern sich in:

- öffentliche Parkanlage mit Teich im nördl. Bereich des ehem. Ziegeleigeländes,
- Zugangsbereiche zur öffentlichen Parkanlage,
- private Grünfläche, Gärtnerei, nördlich und südlich der ehem. Bahntrasse Vogelheim/Katernberg.

Die Parkanlage "Bückmannshof" ist begründet mit dem Bedarf von ca. 9,5 qm/EW öffentlichen Grünflächen im Stadtteil Altenessen. Die 2,9 ha große Parkanlage "Bückmannshof" soll dabei insbesondere den Wohnsiedlungsbereichen westlich der Altenessener Straße als Erholungsraum dienen. Durch ein Wegenetz soll die Parkanlage erschlossen werden. Die Eingangsbereiche zur Parkanlage "Bückmannshof" sind als öffentliche Grünfläche bis an die umgebenden Straßen herangeführt.

Eingangsbereiche von Osten sind nördlich der Gebäude Rode-
mannstraße Hs.Nr. 15 und Hs.Nr. 37 vorgesehen. Die beiden
Eingangsbereiche erschließen die Parkanlage für die Wohn-
siedlungsbereiche östliche Schonnefeldstraße, Grünstraße,
Wildpferdehut und die Wohnsiedlungsbereiche südlich des Alten-
essener Marktes.

Ein nördlicher Zugangsbereich ist im Bereich der ehem. Bahn-
trasse Vogelheim/Katernberg vorgesehen. Dieser Zugangsbereich
ist den nördl. gelegenen Wohnsiedlungsbereichen um die Wol-
beckstraße zugeordnet. Zwei östliche Eingangsbereiche zur
Parkanlage im Bereich südlich der Gebäude "Bückmannshof"
Hs.Nr. 28 und Hs.Nr. 18 erschließen die Parkanlage von Westen
für die Wohnsiedlungsbereiche um den Janstweg, die Vogel-
heimer Straße und den Feldmannhof.

Die teilweise im Plangebiet liegende ehem. Bahntrasse Vogel-
heim/Katernberg wird als öffentl. Grünanlage (Grünzug) fest-
gesetzt. Dieser Grünzug ist Bestandteil der Verbindung zwischen
den westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen (Janstweg und
Feldmannhof) zum Zentrum des Stadtteils Altenessen. Außerdem
ist der öffentliche Grünzug in ein Spazierwegenetz integriert,
das im Siedlungsbereich Altenessen Nachmittag- und Abendspazier-
gänge ermöglicht.

Südlich der Vogelheimer Straße, östlich der Straße Bückmanns-
hof ist eine private Grünfläche (Gärtnerei) festgesetzt. Diese
Fläche dient als Übergang zwischen Wohnsiedlungsbereich und
öffentlicher Grünanlage. Gleichzeitig wird durch diese Fest-
setzung die weitere Nutzung und Entwicklung der vorhandenen
Gärtnerei ermöglicht.

Neben den genannten Bedarfen und Begründungen, die sich aus
der zweckmäßigen Anordnung der Grünflächen ergeben, ist als
weitere Begründung für die öffentliche Grünfläche die Auf-
lockerung des Siedlungsbereiches und damit stadtklimatische/
lufthygienische Funktionen anzuführen. Im einzelnen sind für
die genannten Grünflächen folgende Funktionen zu nennen:

- Grünzug im Verlauf der ehem. Bahntrasse als Belüftungsbahn und Auflockerungselement im Siedlungsbereich,
- Parkanlage "Bückmannshof" als stadtklimatisch wirksame Fläche (ausgleichende Funktion im Bereich Temperatur und Luftfeuchtigkeit),
- private Grünfläche (Gärtnerei) als stadtklimatische Ergänzungsfläche zum Parkbereich "Bückmannshof".

3. Verkehrsflächen und Erschließungsflächen

Die Straße "Bückmannshof" wird im wesentlichen in ihrer heutigen Führung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten. Lediglich nördlich der Besetzung "Bückmannshof" Hs.Nr. 24 wird ein kleinerer Gebäudestreifen in die Festsetzung der Verkehrsfläche einbezogen, damit ein sachgerechter Ausbau dieser Anliegerstraße erfolgen kann. Der aufstehende Baumbestand entlang der Straße "Bückmannshof" soll durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erhalten bleiben.

Die Schonnefeldstraße wird im Bereich zwischen Rodemannstraße und dem Gebäude Schonnefeldstraße Hs.Nr. 90 um einen etwa 10 m breiten Streifen auf der nördlichen Seite zugunsten von Parkflächen, Grünflächen und Fußweg verbreitert. Innerhalb der Verkehrsgrünfläche werden die vorhandenen Platanen als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Maßnahmen sind damit begründet, daß die vorhandenen Platanen das Stadtbild, wie es sich in der Schonnefeldstraße darstellt, prägen und als umweltwirksamer Baumbestand erhalten werden soll.

Die Rodemannstraße wird im südlichen Bereich in den vorhandenen Straßenbegrenzungslinien bestätigt. Im nördlichen Teil der heutigen Rodemannstraße soll ab Hs.Nr. 37 ein Wendehammer angeordnet werden. Diese Maßnahme wird damit begründet, daß der öffentliche Zugang zur Parkanlage "Bückmannshof" möglichst wenig durch Fahrverkehr der Anlieger gekreuzt werden soll.

Die IIgeschossige Neubebauung an der Straße "Bückmannshof" in Höhe der Haus-Nrn. 18-24, die Gemeindebedarfseinrichtungen (Altenkrankenheim und Altenheim) und zum Teil auch die öffentliche Parkanlage werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Zwischen der Schonnefeldstraße und der öffentlichen Parkanlage wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Begründet ist diese Festsetzung damit, daß der Zugang von den südlich liegenden Wohnsiedlungsbereichen zu der öffentlichen Parkanlage "Bückmannshof" gesichert werden soll.

In der öffentlichen Grünfläche und der privaten Grünfläche (Gärtnerei) auf der ehem. Bahntrasse zwischen Bahnhof Vogelheim und Bahnhof Katernberg wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundesbahn festgesetzt. Begründet ist diese Festsetzung damit, daß im Festsetzungsbereich ein 20zölliges Fb-Kabel verläuft, das nach wie vor zur Abwicklung des Betriebes im Bereich des Essener Nordens benötigt wird. Gleichzeitig wird durch Leitungsrecht ein vierzigpaariges Kabel der RAG gesichert. Auch dieses Kabel wird noch betrieben. Die Nutzung der betroffenen Bereiche wird insoweit eingeschränkt, daß eine Bepflanzung unterbleiben muß und eine Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten gegeben sein muß.

4. Weitere Festsetzungen, sonstige Signaturen und Kennzeichnungen

4.1 Erhaltenswerte Bäume

Im Bereich der öffentlichen Parkanlage ist durch entsprechende Signatur die Erhaltung der vorhandenen Baumsubstanz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt.

Ebenso sind an der Schonnefeldstraße die vorhandene Platanenreihe und die Straßenbäume durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b gesichert worden. Die gleiche Sicherung gilt für die Straßenbäume in der Straße "Bückmannshof" und der "Vogelheimer Straße" sowie auf dem Schulgrundstück der Gemeinschaftsgrundschule.

Begründet werden diese Maßnahmen damit, daß die Straßenbäume nach allgemeinen Kenntnissen durchschnittlich eine Verminderung der Staubentwicklung, wie sie mit dem Verkehr verbunden ist, um 60 % bewirken.

4.2 Immissionsschutz an Verkehrsflächen

Von Immissionen aus Verkehrslärm, die den zulässigen Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Vornorm von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht übersteigen, werden folgende Besitzungen betroffen:

- Vogelheimer Straße Hs.Nrn. 67, 69 und 71 und
- Bückmannshof Hs.Nr. 36.

Der Inhalt der diesbezüglichen textl. Festsetzung sagt aus, daß bei Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen Schallschutzfenster einzubauen sind, so daß im Inneren der Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird. Diese Festsetzung ist nach dem Rd. Erlaß des Innenministers vom 08.11.1973 erforderlich und dient dazu, gesundheitliche Beeinträchtigungen aufgrund von Lärmentwicklung zu vermeiden.

4.3 Festsetzung entsprechend § 103 BauONW

In den Bebauungsplan ist eine textliche Festsetzung entsprechend § 103 BauONW aufgenommen worden. Diese Festsetzung schließt aus, daß bei Wohngebäuden die Form des Flachdaches zulässig ist. Begründet ist diese Festsetzung damit, daß die geneigten Dachformen im Siedlungsraum Altenessen zu den wenigen verbindlichen thematischen Gestaltungsformen im Wohnungsbau gehören und als einheitliches Element den Siedlungsraum charakterisieren. Um dem Siedlungsraum die positive harmonische Grundstruktur zu erhalten, ist die Festsetzung erforderlich.

4.4 Sonstige Signaturen und Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" ist durch Signatur ein Bunker westlich der Rodemannstraße gekennzeichnet. Der eingetragene Stollenteil wurde 1973 verfüllt.

Außerdem soll ein kleinerer Luftschutzstollen östlich der Straße Bückmannshof Hs.Nr. 30 vorhanden gewesen sein.

Eine Kennzeichnung des Luftschutzstollens wurde nicht vorgenommen, da er örtlich nicht mehr vorfindbar und nach Angaben der Anwohner nicht mehr vorhanden ist.

Eine weitere Kennzeichnung wurde aufgrund der Angaben des Bergamtes Bochum vorgenommen:

"Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen".

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß besondere technische Anforderungen, die aufgrund der Bergbautätigkeit erforderlich sind, von den zuständigen Dienststellen und dem Bergbaubetreiber (BAG Lippe) frühzeitig abgeklärt werden können und in die Bauplanung eingehen.

V. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)

1.	<u>Gesamtverfahrensgebiet</u>	10,2 ha
2.	<u>Bauflächen</u>	
2.1	Wohnbauflächen	
2.11	Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,12 ha
2.12	Reine Wohngebiete (WR)	1,42 ha
2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	
2.2.1	Altenkrankenheim	0,98 ha
2.2.2	Altenheim	0,40 ha
2.2.3	Schule	0,56 ha
3.	<u>Verkehrsflächen</u>	
3.1	Öffentliche Straßen	1,46 ha
4.	<u>Grünflächen</u>	
4.1	Öffentliche Parkanlage	2,88 ha
4.2	Private Grünfläche (Gärtnerei)	0,34 ha

5.	<u>Wohnungseinheiten (WE)</u>	
5.1	Bestehende Wohneinheiten	
5.2	Neue Wohneinheiten	
5.2.1	Niedriggeschossiger Wohnungsbau	13 WE
5.2.2	Geschoßwohnungsbau	8 WE
5.2.3	Altenwohnungen	192 WE
5.3	Zu beseitigende Wohneinheiten	- 4 WE
5.4	Wohnungen nach Realisierung der Planung	289 WE
6.	<u>Einwohner im Endzustand</u>	
	(vorh. WE + Neuplanung WE) x 2,3 WE	503 EW
7.	Dichte	49 EW/ha

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

Zur Realisierung eines Teiles der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem BBauG (Umlegung, Grenzregelung, gemeindlicher Grunderwerb usw.) erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

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

Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

VII. 1. Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung (Grunderwerb, Bauflächenaufbereitung etc.), Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in

1.1 Bodenordnung	
Grunderwerb	0,60 Mio DM
Gebäudeentschädigung einschl. Abbruch Umzugs- und Verlagerungskosten	0,20 Mio DM
1.2 Tiefbaumaßnahmen	
Straßenbau	2,0 Mio DM
Kanalbau	
Innere Erschließung	0,8 Mio DM
1.3 Grüngestaltung	
Öffentliche Parkanlage mit naturnaher Befestigung der Teichränder	0,68 Mio DM

2. Finanzierung

Für die neu herzustellenden Erschließungsanlagen im Verfahrensbereich können voraussichtlich an Erschließungsbeiträgen für

1. die Gehwege im Bereich der Straßen Bückmannshof, Schonnefeldstraße und Rode- mannstraße	0,05 Mio DM
2. die öffentliche Parkanlage	1,00 Mio DM

und für den Kanalanschlußbeitrag rd. 130.000 DM vereinnahmt werden.

Eine Verbreiterung der Vogelheimer Straße im Bereich der bereits vorhandenen Straße wird über eine Beitragspflicht nach § 8 KAG finanziert.

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 oder anderes) wird erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gemeindehaushaltsverordnung erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Die Finanzierung der Grüngestaltungsmaßnahmen erfolgt ebenfalls aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Zuschüsse nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz oder anderen Förderungsmöglichkeiten sollen soweit wie möglich ausgeschöpft werden.

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan "Schonnefeldstraße/Bückmannshof/Rodemannstraße" nicht betroffen.

04.02.1982

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

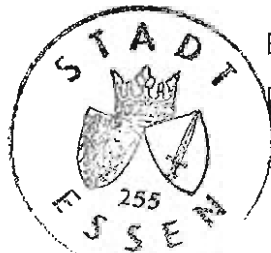
Stadtplanungsamt


Beigeordneter




Amtsleiter

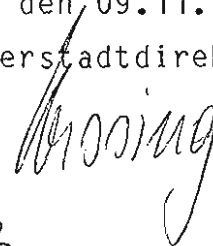
Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 24.03.1982 den Bebauungsplan Nr. 1/81 nach Prüfung von Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Grundlage des Beschlusses war die Begründung vom 04.02.1982, ergänzt durch den Inhalt der nachgehefteten Ratsdrucksache Nr. 859 vom 05.02.1982.



Essen, den 09.11.1982

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Gehört zur Verfügung vom 18.10.1982

AZ. 35-2-12.03 (Essen 7409)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 26.11.1982 bekanntgemacht
worden Essen, den 26.11. 19782

Der Oberstadtdirektor

i. A.

Keimling

