

S t a d t E s s e n

Stadtplanungsamt

61 - 4 - 1

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 1/80

"Welkerhude/Strickerstraße/Vogelheimer Straße"
- Stadtteile Vogelheim und Altenessen-Nord -
Stadtbezirk V
mit Lärmkarten (Tag/Nacht) vom 06.02.79

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Städtebauliche Situation
 2. Umweltsituation
 3. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 4. Ziele und Zwecke der Planung
- III. Planinhalt (Die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Bauflächen (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe)
 2. Immissionsschutz
 3. Grünflächen
 4. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 5. Versorgungsanlagen, Leitungen, nachrichtliche Übernahmen, Bauschutzbereiche
- IV. Zahlenwerte und Nutzungen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) - Entwurfsbegründung - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt das ca. 42 ha große Gebiet, das etwa von

- der Hafenstraße im Westen
- der Vogelheimer Straße, der Kleinstraße, der Straße "Stakenholt" im Norden
- der Gladbecker Straße im Osten
- den Anschlußbahnlinien zum Sammelbahnhof Vogelheim bzw. der Berne im Süden

begrenzt wird. Mit erfaßt werden die Besitzungen Hafenstraße Nr. 118 sowie die Straßenflächen der vorbezeichneten Straßen.

Der Geltungsbereich ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt im Süden des Stadtteils Vogelheim bzw. im Südwesten des Stadtteils Altenessen-Nord und erfaßt neben dem Übergang zum Mittelzentrum Altenessen den zentralen Versorgungsbereich an der Vogelheimer Straße, das gesamte Wohngebiet südlich der Vogelheimer Straße sowie die Teile des Gewerbegebietes Welkerhude, die noch erschlossen bzw. geordnet werden müssen, mit den entsprechenden Übergangs- und Verflechtungszonen.

Verkehrlich ist das Gebiet durch die Vogelheimer Straße über die Hafenstraße und Gladbecker Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Die Vogelheimer Straße (L 65) mit einem Verkehrsaufkommen von 13.000 Pkw/E (DTV) bildet gleichzeitig den größten Störfaktor im Wohngebiet Vogelheim. Durch den knapp dimensionierten Ausbau dieses Verkehrsweges, die zahlreichen Abbieger zum Gewerbegebiet Welkerhude und den mangelhaften Anschluß an die B 224 entstehen Tag und Nacht zahlreiche Stauungen und Belästigungen für die Anlieger.

Im hohem Maß ist auch eine Unfallgefährdung, insbesondere für die Kinder als besonders gefährdeter Personengruppe, festzustellen.

Alle drei Faktoren (mangelnder Verkehrsfluß, Umweltbelästigung und Unfallgefahren) machen eine Neuordnung der Verkehrssituation und eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Zur baulichen Situation wird folgendes ausgeführt:

Während sich im westlichen Planbereich die Bebauung aus den letzten zwei Jahrzehnten in geschlossener und geordneter Form darstellt (mehrgeschossige öffentlich geförderte Wohnblocks), sind im östlichen Planbereich ordnende und gliedernde Elemente zu vermissen.

Die tlw. in die Wohnbereiche eingedrungene gewerbliche Nutzung sowie die vielfach mangelhafte Unterhaltung der Gebäude tragen ebenfalls zum Eindruck einer städtebaulich ungeordneten Situation bei.

Neben dem äußeren zu verbessernden Erscheinungsbild bestehen bei der Wohnbebauung Ausstattungsdefizite (z.B. sanitäre Ausstattung, Heizung), die auf die Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen hindeuten.

Nicht nur der Wegfall von Arbeitsplätzen im Bergbau, sondern auch die Mängel im Wohnbereich haben in Vogelheim in den letzten Jahren zu überproportionalem Bevölkerungsverlust von ca. 1,5 % pro Jahr geführt. Um den negativen Entwicklungen (teilweise fehlende städtebauliche Ordnung, Modernisierungsdefizite und Bevölkerungsverluste) im Stadtteil Vogelheim entgegenzuwirken und zur Behebung der sonstigen internen und externen Mängel ist als Voraussetzung für Maßnahmen verbindliche Bauleitplanung - der Bebauungsplan - erforderlich.

Die infrastrukturelle Versorgung, ist sowohl im sozialen Bereich wie auch bei der Versorgung mit Gütern und Diensten im Gegensatz zu den vorher aufgezeigten Entwicklungen als gut zu bezeichnen.

Die städtebauliche Situation im südlich des Planbereichs liegenden Gewerbegebiet stellt sich wie folgt dar:

Im Zuge einer langjährigen Entwicklung ist der im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Bereich vorwiegend mit Gewerbebetrieben der Elektroindustrie und des Handels (ca. 300 Arbeitsplätze) besiedelt worden. Umweltbelastungen gehen von diesen Betrieben fast nur im Zusammenhang mit dem auftretenden Verkehrsgeschehen aus. Die Hallen sind vom Wohngebiet abgerückt und der zwischenliegende Raum ist durch Grün- und Parkstreifen genutzt worden. Die erforderliche Erschließung des Gewerbegebietes mußte vom vorhandenen Straßennetz

(Welkerhude/Strickerstraße) erfüllt werden, was im weiteren Fahrverlauf bei der Konzentration auf die Vogelheimer Straße und die insgesamt vorhandene Massierung des Verkehrs zu starken Beeinträchtigungen im Wohnbereich führt.

Um diese Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu beheben, ist die verbindliche Bauleitplanung mit ihren ordnenden und die Bebauung leitenden Festsetzungen erforderlich.

2. Umweltsituation

In Bezug auf die Umweltsituation muß der Stadtteil Vogelheim und damit der hier beschriebene Planbereich zu den in Essen am stärksten belasteten Räumen gerechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die auftretenden Belastungen vor allem aus der großräumig zu betrachtenden Verursachersituation im Emschertal herrühren dürfte und daß im letzten Jahrzehnt eine erhebliche Verbesserung der Umweltsituation erreicht wurde.

Weitere Verbesserungen insbesondere in lufthygienischer Hinsicht sind durch die Aufstellung von Luftreinhalteplänen mit Maßnahmekatalogen durch das Land NRW zu erwarten.

Die o.g. starke Belastung durch Immissionen aller Art macht es erforderlich, daß durch die Bauleitplanung und damit im kleinräumigen Bereich Beschränkungen der Emissionen sowie räumliche Neuordnungen, die eine Verbesserung der Umweltsituation bedeuten, eingeleitet werden.

3. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen, hat der Rat der Stadt bereits am 23.06.1971 - im wesentlichen zur Sicherung der Bauleitplanung - den allgemeinen Beschluß gefaßt, einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Vogelheimer Straße und dem Sammelbahnhof Vogelheim aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (mit der seit 23.10.79 wirksamen Änderung Nr. 237) entwickelt.

Nach dem räumlich-funktionalen Ordnungskonzept (RFO gemäß Ratsbeschuß vom 26.04.1978) ist Vogelheim (Stadtteil 50) zum Mittelzentrum Altenessen gehörig ausgewiesen.

Alle anderen fachlichen Entwicklungspläne beinhalten keine Bindungen, die sich im Planbereich auswirken.

Der Bebauungsplan basiert weiter auf den im städtebaulichen Entwicklungskonzept Vogelheim dargelegten Zielsetzungen für die örtliche Planung. Mit diesem Konzept, daß der Rat der Stadt am 29.11.1978 zur Kenntnis genommen hat, wurde für diesen Bebauungsplan die Bürgeranhörung im Januar 1978 gemäß § 2a BBauG durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden bei der Planung berücksichtigt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele dienen

- der Erhaltung des Wohngebietes Vogelheim mit ca. 7.000 EW
- der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- der Erneuerung und Ergänzung von Wohnbebauung (ca. 74 WE neu) in Verbindung mit der Verbesserung des Wohnumfeldes
- der Verbesserung der Umweltqualität in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigen Gewerbegebieten
- bei Gewerbeansiedlungen zur Schaffung eines Ausgleichs von verlorengegangenen Arbeitsplätzen.

Die vorgenannten Ziele machen eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Welkerhude/Strickerstraße/Vogelheimer Straße" sind als konkrete planerische Maßnahmen darauf gerichtet, den Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Vogelheim, der in den letzten Jahren ca. 1,5 % pro Jahr betrug, aufzuhalten, den im Verhältnis zur Gesamtstadt unterdurchschnittlichen Wohnflächenzuwachs zu verbessern sowie eine Stärkung der Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen in diesem Stadtteilbereich zu erreichen.

Die planerische Ordnung zwischen den einzelnen Funktionen und Nutzungen ist unter Berücksichtigung gegenseitiger Verträglichkeit

und der vorhandenen Struktur nur durch entsprechende differenzierte Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten.

III. Planinhalt (Die Festsetzungen im einzelnen)

1. Bauflächen (Wohnen/Gemeinbedarf/Gewerbe)

Die Wohnbauflächen sind im Plan als Wohnbauflächen und als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, wobei die Wohngebiete in reine (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) unterschieden werden. Die gewerblichen Bauflächen sind nur als Gewerbegebiete festgesetzt.

1.1. Wohnen

Entlang der Vogelheimer Straße (Versorgungsachse) wird eine max. 3-geschossige Bebauung ermöglicht, die die vorhandene städtebauliche Ordnung (Bestand) ergänzt und auf eine Baulückenschließung gerichtet ist. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Wirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe hier untergebracht werden.

Nach Süden schließen sich im fast ebenen Gelände aufgelockerte Wohngebiete an, die zum einen die Siedlungsstruktur aufnehmen, zum anderen aber auch in geschlossenen Bereichen andere Wohnformen ermöglichen. So soll im östlichen Planbereich in kleineren Gebäudeformen (II-geschossig) in Verbindung mit Gärten oder Wohnhöfen eine Wohnform gefunden werden, die dazu beiträgt, daß durch das Angebot an Bebauungsmöglichkeiten und eine Verbesserung des Wohnumfeldes den Abwanderungsverlusten entgegengewirkt wird und sich die Bevölkerungsentwicklung auf die durchschnittlichen Werte der Gesamtstadt stabilisiert. Auch hier runden die ergänzenden Gebäude das Baugebiet ab, schließen Lücken und gewähren gleichzeitig einen gewissen Schutz gegen angrenzende Gebiete.

Deutlich erfolgt im östlichen Planbereich eine Abgrenzung gegen das südlich gelegene Gewerbegebiet sowohl durch eine öffentliche Grünanlage wie auch durch die geplante Stellung der Gebäude. Es ist zu erwarten, daß die angebotenen Siedlungsstrukturen auch der Eigentumsbildung und dem Ausgleich der Sozialstrukturen im Stadtteil Vogelheim dienen werden.

Durch die ergänzenden Baumöglichkeiten soll die in diesem Stadtteilbereich zur Ruhe gekommene bauliche Entwicklung gleichzeitig wieder in Gang gebracht und für die Gewerbeansiedlungsbereiche Emil/Emscher nahegelegene Wohnungen angeboten werden.

Die kleineren Wohngebiete werden durch ein Fußwegsystem miteinander verbunden und durch öffentliche Grünflächen ergänzt. Damit werden die bebauten Flächen aufgelockert und die verbindenden Elemente hervorgehoben.

Der Gestaltung des Wohnbereichs und der dazugehörigen Freiräume kommt besondere Bedeutung zu. Hier ist der fast ständige Aufenthaltsort der Bürger (Hausfrauen, Kinder, alte Leute), die nur sehr begrenzt mobil sein können und darauf angewiesen sind, notwendige Wege zu Fuß zurückzulegen. Sie sind auch außerhalb der für die Erledigung von Pflichttätigkeiten beanspruchten Tagesstunden weitgehend an die Wohnung und an die Wohnumgebung gebunden.

Der Raum für Fußgänger ist deshalb vorrangig und mit besonderer Sorgfalt in Wohnbereichen zu gestalten, zumal hier über die Verkehrssicherheit hinausgehende zusätzliche Angebote und Erlebnisräume im Wohnumfeld geschaffen werden können, die kommunikative und soziale Beziehungen sowie freie Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzungen östlich der Straße Lütkenbrauk im Bebauungsplan tragen diesen Möglichkeiten und Anforderungen Rechnung.

Die Qualität von Wohnungen und ihrem Umfeld kann im Leben der Bewohner entscheidend dafür sein, ob sich eine Bindung, Identifikation, letztlich ein Heimatgefühl zu diesem Wohnquartier und darüberhinaus zum Ortsteil Vogelheim entwickelt.

Östlich Lütkenbrauk verbreitert sich der Block zwischen der Vogelheimer Straße und der Strickerstraße und erlaubt dadurch die Erschließung der Blockinnenfläche. Die Nutzung als Wohnbaufläche in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Wohnhof und öffentlich nutzbarem Abstandsgrün zum Gewerbegebiet ist ein Angebot, die vorhandenen Flächen besser zu nutzen und zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Nach der Planung sind hier ca. 44 WE möglich. Die Erschließung und die Anlage der erforderlichen Stellplätze ist jeweils am Rande der kleinen geschlossenen Wohnbereiche vorgesehen. Dabei wird der sonst schlecht nutzbare Bereich unter der RWE-Hochspannungsfreileitung weitgehend für private Grün- und Stellplatzflächen vorgesehen.

Im westlichen Planbereich (westlich Lütkenbrauk, nördlich und südlich der Vogelheimer Straße) bleibt die Bebauung bis auf kleinere Ergänzungen unverändert. Nach Süden bildet die Zäsur zwischen Wohn- und Gewerbegebiet die Straße "Welkerhude" mit den begleitenden Grünstreifen. Die als private Grünfläche festgesetzten Teile des heutigen Baulandes sollen verhindern, daß diese Flächen einer Nutzung für Nebenanlagen, Stellplätze etc. zugeführt werden und so der angestrebten Funktion als Luftfilter entzogen werden. Zu der Anforderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen soll diese Festsetzung mit beitragen, zumal dadurch die Nutzung der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt wird. Die Baugrenzen für dieses Wohngebiet sind so festgesetzt, daß langfristig eine Umorientierung der Gebäude (Blockbildung mit geschlossener Bebauung) ermöglicht wird, die vor dem Verkehrslärm einen besseren Schutz gewährt. Die Festsetzung einer heute wirksamen Trennung z.B. durch Festsetzung großflächiger Abschirmflächen würde einen aufwendigen Eingriff in den Wohnbau- oder Gewerbebestand bedeuten, was hier nicht am Platze ist.

Östlich der Strickerstraße wird der Baublock bestätigt. Die ungünstige Lage zur Umgehungsstraße soll durch einen geschlossenen Abpflanzstreifen immissionstechnisch verbessert werden. Zur Abschirmung tragen hier auch die in den zurückliegenden Grundstücksteilen vorhandenen Nebenanlagen und Garagen bei. Bei Neubau von Garagen sollten die erzielbaren Abschirmeffekte besonders beachtet werden (geschlossene Riegel).

Die Baugrenzen, die in diesem Bereich besonders weit gefaßt sind, gestatten darüberhinaus langfristig eine andere Gebäudestellung, die der Immissionsbelastung besser gerecht wird. Das trifft auch für den Bereich Welkerhude Hs.Nrn. 26-40 zu. Insgesamt wird durch die vorgesehenen Festsetzungen ein differenziertes Wohnungsangebot verbunden mit Funktionen der Versorgung vorbereitet, das die bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen lenkt.

Bezüglich der Bauweise wird die vorhandene Struktur weitgehend aufgegriffen und für die ergänzenden Gebiete daraus abgeleitet. Es werden sowohl Gebiete mit geschlossener Bebauung wie auch Bereiche für Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Die Flächen des Verfahrensgebietes liegen im Einflußbereich des früheren Untertagekohleabbaus. Bei der Überbauung von im Plan gekennzeichneten Erdtreppen ist vorherige Abstimmung mit dem ehem. Bergbaubetreiber (BAG Lippe in Herne) sowie dem Bergamt Bochum erforderlich.

1.2. Gemeinbedarf

Südlich der Vogelheimer Straße, westlich der Walkmühlenstraße hat die Kirchengemeinde Thomas Morus das Altenheim "Haus St. Thomas" mit 36 Plätzen errichtet. In einer 2. Baustufe ist ein Altenkrankenhaus mit 84 Plätzen vorgesehen. Der Standort wurde gewählt, weil funktionelle Gründe im Zusammenhang mit dem Albert-Schmidt-Haus (Küche, Therapie, Verwaltung) sowie der vorhandene Grundbesitz der Kirchengemeinde dafür sprechen und Ausweichgrundstücke in der erforderlichen Größe in Vogelheim nicht zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsführung der Umgehungsstraße wurde - soweit das verkehrstechnisch vertretbar war - von einer ursprünglich weiter nördlich geplanten Lage nach Süden verschoben, um einen möglichst großen Abstand von dem Wohnheimprojekt zu erreichen. Der Bauherr, dem die Straßenplanung bekannt ist, hat bereits bei der Ausstattung der Gebäude die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen eingeplant.

Das Projekt wird im Bebauungsplan zusammen mit dem vorhandenen Kindergarten durch die planungsrechtlichen Festsetzungen bestätigt.

Die Jugendfreizeitstätte (Ganz-offene-Tür) "Jugendhof Vogelheim" (Vogelheimer Straße Nr. 183) wird in das WA-Gebiet (Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind zulässig) einbezogen.

1.3 Gewerbe

Die im Plan festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind Bestandteil des "Gewerbegebietes Welkerhude", das in langjähriger Entwicklung entstanden ist. Geprägt wird das Gewerbegebiet durch große Lager von Handel und Gewerbe mit den dazugehörigen Verwaltungsgebäuden. Soweit die gewerblichen Bauflächen noch nicht bebaut sind, läßt der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen ergänzende max. zwei- bis dreigeschossige Baumaßnahmen zu, jedoch mit den aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderlichen Einschränkungen in der Nutzung. Danach sind nur solche Handel- und Lagerbetriebe und Verwaltungsgebäude - sowie vom Störgrad her vergleichbare Betriebe und Anlagen - zulässig, die bezogen auf das nächstgelegene Wohngebiet, den dort max. zulässigen Gesamtlärmpegel von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht erhöhen. Damit wird die vorhandene gewerbliche Nutzung sinnvoll ergänzt und der Verschlechterung der Emissionssituation im bestehenden Gewerbegebiet vorgebeugt. Das Gewerbegebiet zwischen Lütkenbrauk und Strickerstraße ist heute von einer Straßenbau-firma und einer Spedition belegt. Um eine Beeinträchtigung des Wohngebietes zu vermeiden, ist die Gebäudestellung in diesem Gebiet so vorgesehen, daß zum Wohngebiet durch die zukünftige Gebäudestellung ein Abschirmeffekt entsteht.

Die Verkehre aus den Gewerbegebieten sind auf die Umgehungsstraße konzentriert, womit ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes - die Verbesserung der Umweltsituation im Wohngebiet Vogelheim - erreicht wird. Unter Berücksichtigung einer optimalen Andienung der Gewerbebereiche durch die Hauptverkehrsstraße ist der teilweise erforderliche Umbau von Stellplatzflächen vertretbar.

Für einen großen Teil der Gewerbebetriebe besteht auch die Möglichkeit des Bahnanschlusses. Die Waggonzustellung, die den sonst erforderlichen Zulieferverkehr über Straße ersetzt, erfolgt über die Hafenbahn vom Sammelbahnhof Vogelheim bzw. vom Bahnhof Oberhausen-Osterfeld-Süd aus.

2. Immissionsschutz

Die Wohnbaugebiete stellen den südlichen Teil des Wohngebietes Vogelheim dar, an den Gewerbeflächen nach Süden angrenzen.

Darüberhinaus wird der Bereich östlich durch das Verkehrsband "Gladbecker Straße" (B 224) und westlich durch die Hafenstraße abgegrenzt. Zukünftig werden auch die geplante eingleisige Bahnstrecke und später die Autobahn A 52 von den Immissionen her wirksam werden.

Insbesondere entlang der Verkehrsbänder sind Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Neben der Gebäudestellung, die eine wirksame Schallschutzmaßnahme für die Freiflächen darstellt, sind Grünabschirmungen und Straßenbegleitgrünflächen (tlw. mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG) festgesetzt, die der Bindung von Gasen und Stäuben dienen. Vor allem dürfte sich jedoch die Maßnahme der Verkehrsbündelung mit gleichzeitiger peripherer Linienführung durch die Ortsumgehung für die Immissionssituation des Gesamtstadtteils sowohl hinsichtlich des Lärms wie der Staub- und Abgasbelastung auswirken.

Darüberhinaus ist baulicher Schallschutz erforderlich, auf den durch die Kennzeichnung im Plan hingewiesen wird. Beim Ausbau der Fern- und Hauptverkehrsstraßen sind ggfls dort die Schallschutzvorkehrungen zu treffen (Veranlasserprinzip).

Der östliche Teil der Bebauung an der Vogelheimer Straße und die Bebauung nördlich der Welkerhude/Strickerstraße wird erheblich von Verkehrslärm betroffen. Die Immissionen aus Verkehr (Schall) wurden auf der Grundlage der prognostizierten Belastungswerte unter Berücksichtigung der DIN 18 005 ermittelt. Es wurden Lärmkarten für die Tag/Nacht-Belastungen erstellt, die bei der vorgegebenen Genauigkeit des rechnerischen Verfahrens und der nur beschränkt möglichen graphischen Interpolation einen Überblick über die Verkehrslärmbelastung geben. Danach werden am Tage am Rande der Wohngebiete 65 dB (A) und nachts 55-60 dB (A) erreicht. Entsprechend ist nach den Erfordernissen der entspr. Rd.Erl. zum Schallschutz im Städtebau durch Text festgesetzt, daß in die Wohnungen und sonst. Aufenthaltsräume entlang der Ortsumgehung (Welkerhude/Strickerstraße) auf Grund des

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG bei Neubau oder Modernisierung Schallschutzfenster einzubauen sind, so daß im Innern der Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird. Auf die Baulasteintragung nach § 99 BauONW, bei der die Bauherren zur Durchführung ausreichender Schallschutzvorkehrungen verpflichtet sind, soll verzichtet werden, da nach den bisher gemachten Erfahrungen die Grundstückseigentümer freiwillig nicht bereit sind, eine derartige, das Grundstück belastende Eintragung vornehmen zu lassen. Immissionen aus Hausbrand sollen durch Anschluß der Neubauten an die Fernwärmeversorgung weiter reduziert werden.

3. Grünflächen

Als Ergänzung zu den Grünflächen "Lichtenhorst/Kleinstraße" sind im Planbereich kleinere Grünanlagen vorgesehen, die die Bebauung auflockern. In Verlängerung der Kleinstraße ist nach Süden eine Grünverbindung zur Welkerhude vorgesehen. Die Grünflächen nördlich und südlich der Vogelheimer Straße werden hier durch die Festsetzung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verbunden.

Die entlang der Umgehungsstraße festgesetzten Grünflächen dienen im wesentlichen Abschirmzwecken. Sie sind zum Schutz der Wohnbebauung vorgesehen. Im östlichen Planbereich ist zwischen Lichtenhorst und Strickerstraße eine die Wohnbebauung und die gewerbliche Nutzung trennende öffentliche Grünanlage vorgesehen, die den vorhandenen Baumbestand einbezieht und die privaten Freiräume ergänzt. Die Grünelemente, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind, werden im Kapitel III. 4 angesprochen. An dem Wanderweg "An der Walkmühle", der das Gewerbegebiet in Verlängerung der Walkmühlenstraße nach Süden durchschneidet, den Sammelbahnhof Vogelheim überquert und die Wohnbereiche südlich des Bahnhofes fußläufig an den Ortsteil Vogelheim anbindet, ist an einer erweiterten Stelle nördlich der Überquerung der Berne die Wiedererrichtung der Gedenksteinanlage der Fa. Krupp vorgesehen. Der Stein erinnert an den Beginn der Krupp'schen Stahlerzeugung vor 150 Jahren in Altenessen.

Der Wanderweg ist 3,5 m bis 4,5 m breit und von Norden bis zum Pumpwerk für die Emschergenossenschaft befahrbar. Die Grünanlage ist im Bereich der gewerblichen Bauflächen um 3,5 m breiter. Entlang der Berne verbreitert sich die Grünanlage optisch um weitere 7,5 m. Dieser Streifen wird durch Zurücksetzen des heute vorhandenen Zaunes aus dem Vorbehaltstreifen zur Berne der Grünanlage zugeschlagen.

4. Verkehrs- und Erschließungsflächen

Wesentliches planerisches Ziel für den Raum Vogelheim und damit dieses Bebauungsplanes ist die Entlastung der Vogelheimer Straße vom Durchgangs- und Gewerbeverkehr.

Zu diesem Zweck wird

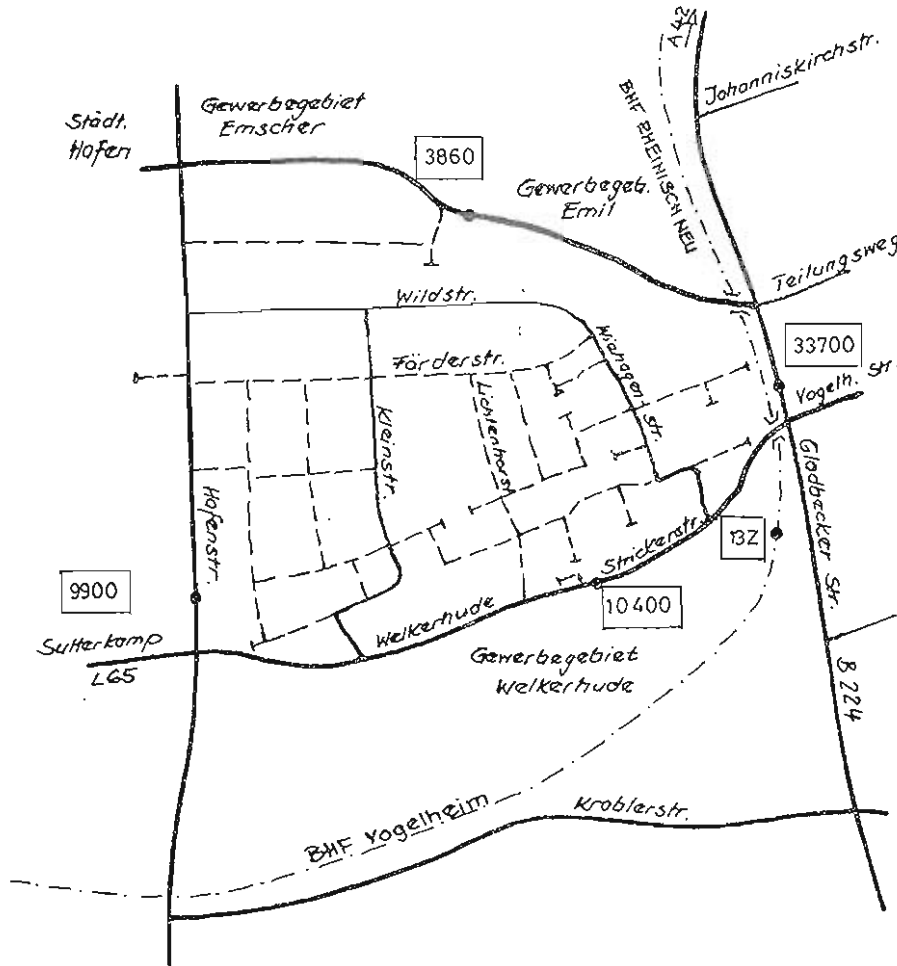
- a. die nördliche Umgehungsstraße gebaut, die den Gewerbeverkehr aus dem Hafengebiet und den neu zu besiedelnden Gewerbearealen Emscher und Emil mit direktem Anschluß an die B 224 ableitet. Diese Straße wird in den entsprechenden Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Emscher, Nr. 9/76" (rechtsverbindlich seit 28.1.1978) und "Gewerbegebiet Emil" planungsrechtlich vorbereitet,
- b. die südliche Umgehung des Wohngebietes im vorliegendem Bebauungsplan "Welkerhude/Strickerstraße/Vogelheimer Straße" vorgesehen, die den Verkehr von Borbeck nach Altenessen (4. äußerer Stadtring) aufnehmen und dem Gewerbegebiet Welkerhude den Zielverkehr direkt zuführen soll.

Verkehrszählungen aus dem Jahre 1975 haben gezeigt, daß die Verkehre auf der Vogelheimer Straße zu etwa 15 % aus Durchgangsverkehr bestehen und zu etwa 40 % durch das Gewerbegebiet Welkerhude verursacht werden. Nach dem Prinzip, daß der Verkehr gebündelt wird, und im wesentlichen auf Nutzungsgrenzen bzw. in einer weniger anfälligen Nutzung (z.B. GE-Gebiet) verlaufen soll, wurde auch die Ortsumgehung im Verlauf der Welkerhude/Strickerstraße gewählt. Darüberhinaus liegt im Gewerbegebiet "Welkerhude" der wesentliche Ziel- bzw. Quellpunkt insbesondere des Lkw-Verkehrs.

Bezüglich der durch den Verkehr bedingten Immissionen ist festzustellen, daß zwar im Bereich Welkerhude/Strickerstraße eine analog zur zunehmenden Verkehrsmenge sich vergrößernde Belastungen ergeben wird, auf der Vogelheimer Straße und den Nebenstraßen - also im zentralen Bereich - wird eine wesentliche Entlastung erwartet.

Damit können der Vogelheimer Straße die Funktionen zugewiesen werden, die ihr im Rahmen des Gesamtkonzeptes für diesen Ortsteil zustehen (Wohnerschließung, Versorgungsachse). Außerdem kann eine entlastete Vogelheimer Straße Funktionen des Wohnumfeldes übernehmen.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die Vogelheimer Straße bzw. später über die südliche Ortsteilumgehung an das Hauptverkehrsstraßennetz. Über Sammel- und Anliegerstraßen besteht bereits weitgehend ein abgestuftes Verkehrskonzept, daß durch Stichstraßen ergänzt, die einzelnen Wohnbauflächen erschließt. Das Erschließungssystem ergibt sich wie folgt:



ERSCHLIESSUNGSSYSTEM M. 1:15000

- PROGNOSEBELASTUNG 1990 KFZ/24h
- HAUPTVERKEHRSTRASSE
- SAMMELSTRASSE
- - - ANLIEGERSTRASSE

Der ruhende Verkehr wird in den im Plan vorgeschlagenen Bereichen in Stellplatz- und Garagengruppen zusammengefaßt, um eine flächenhafte Störwirkung von Einzelgaragen zu vermeiden. Die notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze sollen weitgehend in Gemeinschaftsanlagen mit direkter Zufahrt zur Straße angelegt werden. Durch die städtebaulichen Maßnahmen wird eine weitgehende Verkehrsberuhigung innerhalb der Baublöcke erreicht. Dieser Vorteil wiegt die z.T. erforderlichen Entfernungen zwischen Wohnung und Garage auf. Auf die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen wird verzichtet. Die Zuordnung von Stellplatzflächen zum Bauland soll in Neubaubereichen durch Umlegung erfolgen. Der nach der Bauordnung NW erforderliche Stellplatznachweis ist jeweils beim Bauantrag zu erbringen.

Die Vogelheimer Straße ist unter Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG zu einem großen Teil als "öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Zone -" festgesetzt. Durch die Entwicklung verkehrsberuhigter Zonen sollen die Umweltbedingungen der Menschen in den Wohnquartieren - insbesondere in zentralen Bereichen des Ortsteils - nach und nach verbessert werden. Dabei werden die Bedürfnisse nach

- Wohnruhe
- ausreichendem Lebensraum in der Wohnumgebung
- reduzierte Unfallgefahr
- angenehme Gestaltung der Wohnumwelt
- Kommunikation in der Nachbarschaft
- verminderte Immissionsbelastung

durch geeignete Maßnahmen angestrebt.

Die Gestaltung der Vogelheimer Straße für diese Mehrfachnutzung muß die vorhandenen Bäume, das erforderliche Stellplatzangebot, Sicherung der Erschließung sowie die Durchlässigkeit für den ÖPNV (Bus) berücksichtigen. Bei großzügiger Begrünung müssen die v.g. Ziele sowie Übersichtlichkeit, vielseitige Nutzbarkeit auch für Behinderte und ein günstiger Unterhaltungsaufwand beim Ausbau im Vordergrund stehen.

Im mittleren Teil der südlichen Ortsumgehung wird die Fahrbahn mit Parkstreifen auf der Nordseite durch einen ca. 3 m breiten Grünstreifen (Verkehrsgrünfläche) von den Fußwegen getrennt, um die Belästigungen, die unvermeidbar durch den Verkehr entstehen, zu mildern. Auf den vorgesehenen privaten Grünflächen soll sich die

Grünzone fortsetzen.

Die Erschließung des Wohngebietes durch den öffentlichen Personenverkehrs ist durch die Buslinien 50, 70, 42, 46 und 76 gegeben. In 5-Minuten-Fußwegentfernung sind sowohl die Wohngebiete wie auch die Arbeitsstätten im Planbereich von den Haltestellen aus zu erreichen.

Der Ausbau der Ortsumgehung Vogelheim (Welkerhude/Strickerstraße) ist als vorrangig eingestuft. In der Nutzwertanalyse aller 49 im Stadtgebiet anstehenden Straßenbaumaßnahmen hat dieser Straßenausbau die Rangfolge Ziff. 9, was auf die Dringlichkeit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie der Finanzierung hindeutet.

Im östlichen Planbereich wird - zwischen Wohnbaugebiet und Gladbecker Straße in Tieflage verlaufend - das Gebiet von der geplanten Anschlußbahn des Bahnhofs "Altenessen-Rheinisch-Neu" an den Sammelbahnhof Vogelheim tangiert. Im Plan ist lediglich das Brückenbauwerk dargestellt: die Gleisführung nach Süden wird durch ein Planfeststellungsverfahren der Bundesbahn sichergestellt. Eingehende Untersuchungen und Auswertungen entsprechender Gutachten haben ergeben, daß diese Verbindung die einzig technisch und finanziell machbare darstellt.

5. Versorgungsanlagen, Leitungen, nachrichtliche Übernahme, Bauschutzbereiche

Leitungen werden im Bebauungsplan erfaßt und nach Angaben der Erschließungsträger aus zur Verfügung gestellten Planunterlagen übernommen, soweit diese regionale bzw. überregionale Bedeutung haben und für Planungsvorhaben von Belang sind.

Ein Teil des Plangebietes ist mit Fernwärme versorgt. Die Leitung der STEAG AG (Fernwärme GmbH und Fernwärme-Schiene-Ruhr) sind mit den erforderlichen Schutzstreifen in den Bebauungsplan übernommen worden, damit diese bei Bauvorhaben berücksichtigt werden können. Die Trafo-Stationen der RWE und die 110/220 -KV-Hochspannungsfreileitung des RWE wurde ebenfalls im Plan dargestellt. Die Schutzstreifenbreite für die Hochspannungsfreileitung beträgt $2 \times 27,0 = 54$ m bzw. $2 \times 24,5 \text{ m} = 49$ m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Bauvorhaben die max. Höhe von + 59,20 m ü.NN wegen der VDE-Bestimmungen nicht überschreiten. In einem Bereich von parallel 14 m zur Leitungssachse soll die Anlage von Stellplätzen wegen des möglichen Eisfalls im Winter bei äußerst ungünstigen Witterungslagen unterbleiben. Die Ferngasleitung Nr. 5 der Ruhrgas AG in der Gladbecker Straße ist, soweit innerhalb des Planbereichs, mit einem 8 m breiten Schutzstreifen in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend

durch eine Belastungsfläche gesichert worden.

Die Hauptleitungen der Deutschen Bundespost (Fernsprechverkehr) verlaufen in der Vogelheimer Straße und werden nicht beeinträchtigt. Der Rundfunk- und Fernsehempfang im Plangebiet ist gewährleistet. Richtfunkstrecken sind nicht betroffen.

Die Wasserleitungen der Stadtwerke AG verlaufen sämtlich in öffentlichen Flächen, so daß keine besonderen Belastungsflächen erforderlich sind. Soweit die Abwasserleitungen Privatgrundstücke berühren, sind dort entsprechende Leitungsrechte mit Angabe des Erschließungsträgers vorgesehen worden.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist am Wanderweg "An der Walkmühle" ein Pumpwerk der Emschergenossenschaft vorgesehen, das die Entwässerungsverhältnisse im östlichen Teil Vogelheims verbessern helfen soll. U. a. durch Bergschäden verursacht, ist eine Sanierung des Entwässerungssystems erforderlich. Der Standort des Pumpwerks ergibt sich aus der notwendigen Lage am Rand des Abwassersammlers Berne, den topographischen Gegebenheiten, dem Einzugsbereich und der hier zur Verfügung stehenden Freifläche. Eine Erweiterung des Pumpwerks "An der Bergbrücke" ist aus vorgenannten Gründen nicht möglich.

Die Festsetzungen zum Pumpwerk sind mit den im Planfeststellungsverfahren nach Wasserrecht zu treffenden Regelungen abgestimmt. Das Pumpwerk soll 1982 in Betrieb genommen werden.

IV. Nutzungen und Zahlenwerte

1.	Gesamtverfahrensgebiet	42,05 ha
2.	Bauflächen	
2.1	Wohnbauflächen	86.480 m ²
	Reine Wohngebiete (WR)	59.880 m ²
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	26.600 m ²
2.2	Gemeinbedarfsflächen (Altenheim, Kindergarten)	16.430 m ²
2.3	Gewerbliche Bauflächen (GE)	203.700 m ²
3.	Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straße, Wege, Plätze	74.880 m ²
	davon 19.000 m ² für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Zonen)	

4. Grünflächen	
4.1. Öffentl. Grünanlagen, Spielplätze	25.015 m ²
4.2. Private Grünflächen	5.020 m ²
4.3. Verkehrsgrünflächen	7.310 m ²
5. Ver- und Entsorgungsflächen	
5.1. Trafo-Station	-
5.2. Pumpwerk der Emschergenossenschaft	1.720 m ²
6. Wohneinheiten/Einwohner	
6.1. Neue Wohneinheiten	74 WE
6.2. Bestehende Wohneinheiten	693 WE
6.3. Zu beseitigende Wohneinheiten	keine
6.4. Altenwohnheim	120 Plätze
6.5. Einwohner im Endzustand	
WE x 2,6 = 1994 + 120 =	2.114 EW

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

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Bundesbaugesetz (Umlegung, Grenzregelung, gemeindlicher Grunderwerb) erforderlich. Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Für den Fall, daß dieses nicht möglich ist, wird eine Umlegungsanordnung erlassen. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage. Wenn sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im Sinne des § 13 a BBauG nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt, wird nach Aufstellung der Grundsätze für soziale Maßnahmen ein Sozialplan erstellt (nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes).

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

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	400.000,-- DM
Gebäudeentschädigung	700.000,-- DM
Umzug/Verlagerung	100.000,-- DM
Abbruch	200.000,-- DM

Die Kosten für die Gebäude Vogelheimer Straße Nrn. 124, 126, 128, 140, 154 und 156 wurden bereits beim Bebauungsplan Nr. 3/79 "Wohngebiet Vogelheim-Ost" mit 0,7 Mio DM kalkuliert.

1.2 Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau	a) verkehrsberuhigte Zonen	2.900.000,-- DM
	b) innere Erschließungsstraßen	2.200.000,-- DM
	c) Welkerhude/Strickerstraße (südl. Umgehung)	6.300.000,-- DM
Entwässerung	innere Erschließung	3.000.000,-- DM
	äußere Erschließung (Vorflut)	keine Kosten
Ingenieurbau	(Eisenbahnüberführung)	1.100.000,-- DM

1.3 Grüngestaltung

Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze 510.000,-- DM

2. Finanzierung

Die Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen erfolgt bei den Bodenordnungs-, Tiefbau- und Grüngestaltungsmaßnahmen aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Dabei werden die Zuschußmöglichkeiten z. B. für Tiefbaumaßnahmen nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) sowie Sonderprogramme soweit wie möglich ausgeschöpft.

Ein Teil der Maßnahmen - soweit es sich um Erschließungsanlagen gem. § 127 BBauG handelt, wird aus Erschließungsbeiträgen (10% Stadtanteil) finanziert.

An Erschließungsbeiträgen sind im Plangebiet noch 2.500.000,--DM zu erwarten; an Kanalanschlußbeiträgen werden noch 370.000,-- DM erwartet.

Beiträge gem. § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) ergeben sich nach Durchführung von Einzelmaßnahmen.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Städtebauliche Festsetzungen, die im

- Fluchtlinienplan der Vogelheimer Straße von Hafenstraße bis Winkhausstraße, förmlich festgestellt am 20.01.43
- Fluchtlinienplan "Am Elsenbusch", förmlich festgestellt am 19.09.1907
- Fluchtlinienplan der Strickerstraße, förmlich festgestellt am 10.01.1907

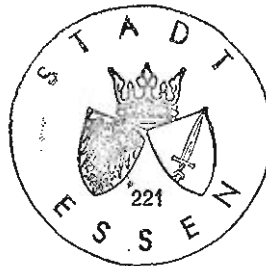
- Bebauungsplan Nr. 48/70
"Sulterkamp und I. Änderung Hafenstraße"
rechtsverbindlich seit 10.06.1972

dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Wlkerhude/Strickerstraße/Vogelheimer Straße" Nr. 1/80 betroffen sind.

Essen, 02. November 1979

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulte, Beigeordneter

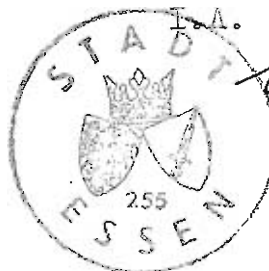


Stadtplanungsamt

Rohde, Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) in der Zeit vom 27. Oktober bis 27. November 1980 öffentlich aus-
legen.

Essen, 1. Dezember 1980
Der Oberstadtdirektor



Mester

b.w.

Der Rat der Stadt hat am 03.06.1981 den Bebauungsplan Nr. 1/80 als Satzung mit dieser Begründung vom 02.11.1979, ergänzt durch die nachgeheftete Ratsdrucksache Nr. 583 vom 18.03.1981 (Entscheidungs-begründung), beschlossen.

Essen, den 04.06.1981
Der Oberstadtdirektor



I. A.
[Handwritten Signature]
(Aring)

Gehört am 18.9.81
35.2-72.03 (Plan 7407)

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 Amtsblatt der Stadt Essen v. 9.10.81 bekanntgemacht worden
Essen, den 9.10.1981
Der Oberstadtdirektor



I. A.
[Handwritten Signature]