

Begründung *
zum Bebauungsplan

"Wohngebiet Vogelheim-Ost", Nr. 3/79
Bereich: Vogelheimer Straße/Eöltingsweg/
Wildstraße/Zeche Brill/
Gladbecker Straße
Stadtbezirk V
Stadtteile Vogelheim und Altenessen-Nord

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Städtebauliche Situation
 2. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 3. Ziele und Zwecke der Planung
- III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Bauflächen (Wohnen, Gemeinbedarf)
 2. Immissionsschutz, Gewerbe
 3. Grünflächen
 4. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 5. Versorgungsanlagen, Leitungen, nachrichtliche Übernahme, Bauschutzbereiche
- IV. Nutzungen und Zahlenwerte
- V. Bodenerhöhende 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 18.8.1970 (BGBl. I S. 2256) - Entwurfsbegründung -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst das ca. 12,1 ha große Gebiet, das etwa von der Vogelheimer Straße, dem Höltingsweg, der Wildstraße, der ehemaligen Zeche Emscher Schacht Emil (teilweise in das Verfahren einbezogen) und der Gladbecker Straße begrenzt wird.

Der Geltungsbereich ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt im Osten des Stadtteils Vogelheim und bildet den Übergang zum Stadtteil Altenessen (Mittelzentrum). Geprägt wird das Gebiet durch historische Zechensiedlungen (Wiehagenstraße/Deckstadtstraße), Siedlungskörper aus den 50-er Jahren (Höltingsweg), die Obdachlosensiedlung Snaatgang sowie eine diffuse und durchmischte Bebauung an der Vogelheimer Straße. Im Nordosten wird der Rand der stillgelegten Zeche Emscher - Schacht Emil - erfasst. Neben der Bebauung, die sich tlw. in schlechtem baulichen Zustand befindet, liegen im Planbereich zahlreiche Brach- und Odlandflächen, die insgesamt eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung widerspiegeln. Der Planbereich ist verkehrlich gut erschlossen und infrastrukturell (Güter und Dienste) ausreichend versorgt.

Um die internen Mängel zu beheben, ist u.a. und als Voraussetzung für Maßnahmen verbindliche Bauleitplanung - der Bebauungsplan - erforderlich.

2. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan stimmt mit dem Gebietsentwicklungsplan überein und ist aus dem Flächennutzungsplan (mit Änderung Nr. 71) entwickelt.

Nach dem räumlich funktionalen Ordnungskonzept (RFO) ist Vogelheim (Stadtteil 50) zum Mittelzentrum Altenessen zugehörig ausgewiesen.

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

Der Rat der Stadt hat bereits am 29.06.77/24.01.62 im wesentlichen zur Sicherung der Bauleitplanung für den Planbereich den allgemeinen Beschluß gefaßt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gesamtsituation und die planerischen Zielvorstellungen für den Stadtteil wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept formuliert. Auf dieser Grundlage wurde auch die Bürgerbeteiligung für diesen Planbereich durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat am 29.11.78 das Ergebnis der Bürgerbeteiligung

zur Kenntnis genommen und den Beschluß gefaßt, die Bauleitplanung auf der Grundlage des Konzeptes mit den genannten Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Anregungen der Bürger sind für den Bebauungsplanbereich "Wohngebiet Vogelheim-Ost" vollständig bei der Planung berücksichtigt worden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele dienen

- der Erhaltung des Wohngebietes Vogelheim mit ca. 7.000 Einwohnern
- der Erneuerung der Ergänzung von Wohnbebauung (ca. 150 WE neu)
- der Verbesserung der Umweltqualität in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigen Gewerbegebieten.

Die vorgenannten Ziele machen eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Vogelheim-Ost" 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, aufzufangen sowie eine Stärkung der Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen in diesem Stadtteilbereich zu bezwecken. Die planerische Ordnung zwischen den einzelnen Funktionen und Nutzungen sind 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)

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

Entlang der Vogelheimer Straße (Versorgungssachse) wird eine max. III-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 Norden schließen sich in fast ebenem Gelände aufgelockerte Wohngebiete an, die zum einen die historische Siedlungsstruktur der zu erhaltenden Bergmannssiedlungen aufnehmen, zum anderen aber auch in geschlossenen Bereichen andere Wohnformen ermöglichen.

In kleineren Gebäudeformen soll in Verbindung mit Gärten dem "Familienheimgedanken" Rechnung getragen werden und damit der Fluktuation der Wohnbevölkerung entgegengewirkt werden. Gleichzeitig ist zu erwarten, daß die angebotenen Siedlungsstrukturen

der Eigentumbildung und dem Ausgleich der Sozialstrukturen im Stadtteil Vogelheim dienen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig.

Die kleineren Wohngebiete werden durch ein straßenunabhängiges Fußwegesystem miteinander verbunden und durch öffentliche Grünflächen ergänzt. Damit wird das Wohnumfeld verbessert und verbindenden Elementen besondere Bedeutung zugemessen.

Östlich der Straße "Höltingsweg" bleibt die Bebauung unverändert. Westlich und östlich der Straße Snatgang wird nach Beseitigung der Obdachlosenunterkünfte (13 Häuser), die das Image des Stadtteils Vogelheim in erheblichem Maße belasten, eine Reihenhausbauung ermöglicht. Die Straße selbst soll attraktiv umgestaltet werden und bei entsprechendem Ausbau und Arrondierung mit Grün- und Spielflächen das Wohnumfeld verbessern und die Kommunikation fördern. Die zu den Gebäuden erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen werden hier und in anderen Neubaugebieten zu Gruppen zusammengefaßt und weitgehend an der Erschließungsstraße angeordnet, um eine optimale Wohnruhe zu gewährleisten. Die beiden Doppelhäuser Förderstraße 83/85 und 89/91 sollen erhalten bleiben. Die Wohnungen werden in familiengerechte Großwohnungen umgebaut.

An der Wildstraße soll das Grundstück auf der südlichen Straßenseite (Ecke Wichagenstraße) ebenfalls der Bebauung zugeführt werden. Die dort aufstehenden Bäume (Platanen) sollen weitgehend erhalten werden, wobei auf eine rechtliche Sicherung im Bebauungsplan verzichtet wird (siehe Baumschutzsatzung). Entlang der Wichagenstraße und der Beckstädtstraße werden die Zechenhäuser bestätigt. Eine sinnvolle Ergänzung erfolgt in Baulücken. Die Baugrenzen werden so gewählt, daß auch für eine langfristige schrittweise Erneuerung der Gebäude keine Hindernisse bestehen. Kurzfristig steht jedoch die Modernisierung des Altbestandes im Vordergrund. Zwischen Beckstädtstraße und Vogelheimer Straße sind 2 Wohnaufschließungen ins Hinterland vorgesehen. Die westliche davon betrifft eine Brachfläche, die schon lange im Ortsteil einen desolaten Eindruck macht und die bis auf gelegentliche Kirmesveranstaltungen bisher ungenutzt geblieben ist.

Die östliche Fläche soll in Anlehnung an den bestehenden Spiel- und Bolzplatz und unter weitgehender Wahrung der Hausgärten das Hinterland tlw. unter der Hochspannung für Bauzwecke aufschließen. Die Verstärkung der Wohnbebauung in diesem Bereich entspricht dem Ziel, die verbindenden Elemente (hier Wohnbauflächen) nach Altenessen zu stützen. Insgesamt wird durch die vorgesehenen Festsetzungen ein differenziertes Wohnungsangebot in Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern gemacht.

Darüberhinaus ist durch die kleinteilige Reihenhausbauung die Möglichkeit gegeben, die staatliche Bausparförderung - die zwangsläufig bei den Sparern zu einer Investition im Neubaubereich führen muß, durch private Investoren einzusetzen, um auf der anderen Seite fehlbelegte Sozialwohnungen freizubekommen.

Als Fläche für den Gemeinbedarf/Kindertagesstätte ist die große Fläche nördlich der Förderstraße festgesetzt. Die Einrichtung wird dabei bestätigt, die für ca. 80 Kinder erforderlichen Frei- und Spielflächen sind auf dem Grundstück vorhanden. Die benachbarten Freiräume können ggfs mit in Anspruch genommen werden.

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

Die Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich des früheren Untertagekohleabbaus. Die durch den Bergbau verursachten Senkungen sind völlig abgeklungen. Unabhängig davon wird auf durch früheren unterträgigen Abbau bedingte - im Plan eingetragene - Erdtreppen hingewiesen.

Bei der Überbauung von im Plan gekennzeichneten Erdtreppen ist vorherige Abstimmung mit dem ehemaligen Bergbaubetreiber erforderlich, um die proj. Bauwerke wirksam und in geeigneter Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern.

2. Immissionsschutz, Gewerbe

Die Wohnbaugebiete stellen den nordöstlichen Teil des Wohngebietes Vogelheim dar, an den Gewerbe und Industrieflächen nach Norden angrenzen. Darüberhinaus wird der Bereich östlich durch das Verkehrsband "Gladbecker Straße" (B 224) abgegrenzt, das zukünftig durch eine eingleisige Bahnstrecke und später durch die Autobahn A 52 an Bedeutung und gleichzeitig als Störfaktor gewinnt.

Hier sind Maßnahmen insbesondere zum Schallschutz erforderlich. Nach Norden ist in Ergänzung zu der im Bebauungsplan Nr. 9/76 "Gewerbegebiet Emscher" festgesetzten Abschirmzone ein Schutzwall festgesetzt, der sich in seiner Höhe nach Süden hin von + 11/9 m bis auf + 7/6 m über Straßenoberkante der südlich angrenzenden Straßen reduziert und an den bestehenden Schallschutzwall des Steag-Spitzenheizwerkes anschließt. Die min./max. Höhen sollen eine bewegte Gestaltung ermöglichen und gleichzeitig den nach DIN 18005 (Vornorm 1976) erforderlichen Schallschutz gewährleisten.

Die erwarteten Immissionen basieren weitgehend aus Freiflächengeräuschen (Laden, Verkehr etc.). Es wird davon ausgegangen, daß Produktionsgeräusche in großer Höhe über dem Erdboden auf der Gewerseite an der Quelle reduziert werden (z.B. in Hallen/Abkapselung). Entsprechende Bindungen sind bei der Gewerbeansiedlung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung einzuhalten.

Der Wall ist Erschließungsanlage für die gewerblichen Bauflächen "Emil" i.S. von § 127 (2) Ziff. 5 BBauG und wurde als Gewerbegebiet "GE" festgesetzt mit den überlagernden Festsetzungen "von Bebauung freizuhalten Schutzfläche, Fläche für Aufschüttung und Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG".

Bei der Aufschüttung des Walls werden die Bäume (Platanen) östlich der Wichagenstraße (Straßenrand) erhalten.

Der Schutzwall wird durch einen Fußweg überbrückt, der die Beckenstadtstraße mit der nach Altenessen (Teilungsweg) führenden proj. Straße nördl. des Schutzwalls verbindet.

Gegenüber den Verkehrsbändern ist neben der Gebäudestellung als Maßnahme eine abschirmende Geländemodellierung mit dichter Bepflanzung entlang der proj. Eisenbahnlinie vorgesehen. Darüber hinaus ist baulicher Schallschutz erforderlich, auf den durch die Kennzeichnung und die textl. Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG im Plan hingewiesen wird und der auch auf der Grundlage des § 19 (3) der Landesbauordnung durchgesetzt werden kann, wenn der nach § 43 BImSchG zu bestimmende Grenzwert durch Rechtsverordnung festgelegt ist.

Beim Ausbau der Fernstraßen sind ggfls. dort zusätzlich Schallschutzvorkehrungen zu treffen (Veranlasserprinzip). Eine Reduzierung von Wohnbauflächen auf der Vogelheimer Seite zugunsten eines flächenbeanspruchenden Schallschutzes würde dem städtebaulichen Ziel, eine weitere Zäsur zu vermeiden und damit die Trennung von Altenessen zu verstärken, widersprechen und außerdem die ohnehin beschränkten Bauungsmöglichkeiten im Stadtteil Vogelheim verringern.

Die passiven (baulichen) Schallschutzvorkehrungen an der Vogelheimer Straße werden erforderlich, solange die Ortsumgebung nicht realisiert ist. Auch später wird im östlichen Teil die Bebauung an der Vogelheimer Straße noch erheblich von Verkehrslärm betroffen.

Immissionen aus Hausbrand sollen durch Anschluß der Neubauten an die Fernwärmeversorgung weiter reduziert werden.

Die Immissionsbelastung in Vogelheim allgemein wird durch folgende Zusammenstellung, die auf den Meßzeitraum 1976 basiert, verdeutlicht:

107

IMMISSIONSBELASTUNG IM PLANUNGSBEBIET Stadtteil 50 Vogelheim
(Meßzeitraum 1976)

Immissionskomponente	Meß- einheit	Meßwerte 1)		Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft 1974	
		Langzeitbe- lastung (I ₁)	Spitzenbe- lastung (I ₂)	Langzeitbe- lastung (IW ₁)	Spitzenbe- lastung (IW ₂)
Staubniederschlag	g/m ² d	0.25-0.30	0.31-0.38	0.35	0.65
Schwefeldioxid	mg/m ³	0.08-0.09	0.17-0.20	0.14	0.65
Organische Stoffe (Gesamt-C) 2)	mg/m ³	0.35-0.64	1.10-1.75	0.8	2.0
Fluorverbindungen	µg/m ³	0.49-0.59	1.93-2.51	2.0	4.0
Stickstoffdioxid	mg/m ³	0.06-0.07	0.12-0.15	0.1	0.3
Schwebestoffe 4) (Staubkonzentra- tion)	mg/m ³	0.11-0.14	0.22-0.26	0.2	0.4
Schwermetalle 3) 4)	µg/m ³				
Blei		0.97-1.07	-	2.0	-
Zink		1.01-1.17	-	50.0	-
Cadmium		0.007-0.008	-	0.05	-

(Angaben als Minimal- und Maximalwerte)

- 1) Quellen: Meßergebnisse der Landesanstalt für Immissionsschutz 1976, veröffentlicht in Heft 41 der Schriftenreihe der LIS

Langzeitbelastung = mittlere Jahresbelastung; arithmetisches Mittel aus den Einzelmesswerten innerhalb eines Meßzeitraumes

Spitzenbelastung = höchste Belastung im Jahr; bei Staubniederschlag höchster monatl. Mittelwert; bei den übrigen Immissionskomponenten der 95 % - Wert der Summenhäufigkeitsverteilung (95-Perzentil) aller Einzelwerte

- 2) In der TA Luft noch kein Grenzwert vorhanden; Ersatzweise wird auf den Grenzwert der Spitzenbelastung gemäß "Raffinerieerlaß" des MGS NW von IW₂ = 2 mg C/m³ (als 95 Perzentil gemäß VDI-Richtlinie 2.450. Entwurf) zurückgegriffen.

Der Grenzwert für die Langzeitbelastung (IW₁) wurde aus dem o.a. Spitzenwert nach dem Verhältnis des Vorschlags der LIS im Jahre 1974 abgeleitet (vgl. Heft 32)

- 3) Keine Grenzwerte im TA Luft 1974 vorhanden; es wurde deshalb auf die NIK-Werte der VDI-Richtlinie 2310 zurückgegriffen.

- 4) Meßstellen: Essen-Karnap, Sigambler Weg; Schule
Essen-Mitte, Bernestraße; Gesundheitsamt
Mülheim-Dümpten, Borbecker Str., Schule

Bei den Immissionskomponenten Staub, SO_2 und Blei sind in den vergangenen Jahren erhebliche Verbesserungen eingetreten. Weitere Reduzierungen der Luftverschmutzung werden durch die Aufstellung von Luftreinhalteplänen in NRW mit Maßnahmenkatalogen (Aufstellung bis 1980) erwartet.

In Bezug auf die vorbezeichnete Umweltsituation ist Vogelheim und damit der Planbereich zu den in Essen am stärksten belasteten Räumen zu rechnen. Dabei ist die in der Mascherzone großräumig zu betrachtende Verursachersituation dafür der Grund. Die sich weiter verbessernde Lufthygiene ist ebenfalls die Basis für die positive städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtteil.

3. Grünflächen

In Ergänzung zu den großen Grünflächen "Lichtenhorst/Kleinstraße" und nördlich der Wildstraße sind im Planbereich kleinere Grünanlagen vorgesehen, die die Bebauung auflockern sollen. So ist zwischen Beckstättstraße und Vogelheimer Straße eine Grünanlage vorgesehen, die den vorhandenen Spiel- und Holzplatz einbezieht und den Baublock für Spaziergänger durchlässig macht.

Entlang der östlichen Planbegrenzung im Bereich der prof. Verbindungsbahn verläuft eine Grünverbindung, von der Vogelheimer Straße bis zu Beckstättstraße. Nach Norden ist eine Verbindung über den Schutzwall westlich am Fernheizwerk vorbei über die Gladbecker Straße und den Teilungsweg nach Altenessen vorgesehen (im anschl. Planbereich "Emil" gesichert).

Im westlichen Planbereich sind die Grünflächen der Straße "Snatzgang" zugeordnet, die damit flächiger und lebhafter für kommunikative Zwecke gestaltet werden kann.

4. Verkehrs- und Erschließungsflächen

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, das durch Stichstraßen ergänzt, die einzelnen Wohnbauflächen erschließt. Der ruhende Verkehr wird in bestimmten Bereichen zusammengefaßt, um eine flächenhafte Störwirkung von Einzelgaragen zu vermeiden. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen weitgehend in Gemeinschaftsanlagen am Rande der Wohnbebauung 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.

Die Erschließung des Wohngebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die in der Vogelheimer Straße verkehrende Buslinien gegeben.

5. Versorgungsanlagen, Leitungen, nachrichtliche Übernahme, Bauschutzbereiche

Im Planbereich sind Leitungen der "Steag" und der "WAG" vorhanden.

Die Fernwärmeleitung verläuft vom Spitzenheizwerk in südlicher Richtung bis zur Strickerstraße. Die Trasse wurde zu einem großen Teil, da nicht überbaubar, für öffentliche Grünanlagen genutzt. Weitere Fernwärmeleitungen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, sind bis NW 250 ebenfalls im Plan eingetragen.

Die 110/220 kV Hochspannungsleitung verläuft ebenfalls über dem östlichen Planbereich. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß die nach VDE-Bestimmungen max. Bauhöhe von + 59,20 m ü.NM eingehalten werden muß.

Der hinter den Grundstücken Vogelheimer Straße Nrn. 146/148 vorhandene abgezünte Maststandort wurde als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die Leitungsführungen wurden mit den entsprechenden Schutzstreifen (Belastungsflächen) auf Grund von Angaben der Energieversorgungsunternehmen in den Bauungsplan übernommen.

Bauschutzbereiche der Bundespost oder der Luftfahrtbehörden werden nicht betroffen.

IV. Nutzungen und Zahlenwerte

1.	Gesamtverfahrensgebiet	12,1 ha
2.	Bauflächen	
2.1	Wohnbauflächen	
2.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	28.890 m ²
2.1.2	Reine Wohngebiete (WR)	50.180 m ²
2.2	Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte	3.820 m ²
2.3	Gewerbliche Baufläche Gewerbegebiet (Schutzwall) Schüttmenge	12.400 m ² ca. 48.000 m ³
3.	Verkehrsflächen Öffentliche Straßen, Wege, Plätze	18.290 m ²
4.	Grünflächen Öffentliche Grünanlagen, Spielplätze	6.420 m ²
5.	Versorgungsflächen RWE-Maststandort	480 m ²
6.	Wohnungseinheiten	
6.1	Bestehende Wohneinheiten	232 WE
6.2	Zu beseitigende Wohneinheiten (einschl. Svatgang 13 Häuser)	- 42 WE
6.3	Neue Wohneinheiten	+ 147 WE
6.4	Wohnungen nach Realisierung der Planung	317 WE
7.	Einwohner Einwohner im Endzustand 317 x 2,6 EW =	825 WE
8.	Dichte	70 EW/ha

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, Grenzreglung, gemeinsindlicher Grunderwerb) erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Zur Vermeidung bzw. zur Überbrückung von Nachteilen, die sich aus der Planung für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung ergeben könnten, soll soweit erforderlich ein Sozialplan nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

Die am Snatgang gelegenen Obdachlosenunterkünfte werden durch das Sozialamt freigestellt und alsbald nach der Freistellung abgebrochen.

Die Grundsätze für soziale Maßnahmen gem. § 15a BBauG werden dargelegt, wenn über den Bebauungsplan abschließend entschieden wird.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

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

1. Bodenordnung

Grunderwerb	ca. 0,73 Mio	DM
Gebäudeentschädigung	ca. 0,50 Mio	DM
Verlagerung und Freistellung	ca. 0,40 Mio	DM
Abbruch	ca. 0,12 Mio	DM
zusammen	1,75 Mio	DM

Die Erschließungsmaßnahmen werden über Erschließungsbeiträge finanziert. An Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich vereinnahmt:

0,5 Mio DM

2. Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau	1.100.000,--	DM
Entwässerung		
innere Erschließung	280.000,--	DM
äußere Erschließung (Vorflut)	keine Kosten	
Wallschüttungen (Schallschutzanlagen)	190.000,--	DM

3. Grüngestaltung		
Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze	390.000	DM
Wallbepflanzung	500.000	DM

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln des Amtes für Bodenordnung bzw. unter Inanspruchnahme von Kreditmarktmitteln. Für den Bereich der Vogelheimer Straße (östl. Teil) wird, weil es sich um eine klassifizierte Straße handelt, für den Grunderwerb mit Landeszuschüssen gerechnet.

Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen erfolgt ebenfalls aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Zuschüsse nach GVFG werden soweit wie möglich ausgeschöpft. Weitere Teilbeträge werden aus Erschließungsbeträgen bzw. auf der Grundlage des § 8 KAG finanziert.

III. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

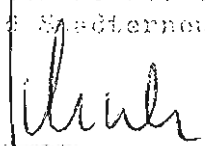
Rechtsverbindliche Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Vogelheim-Ost" nicht betroffen. Städtebauliche Festsetzungen, die in den Fluchtlinienplänen

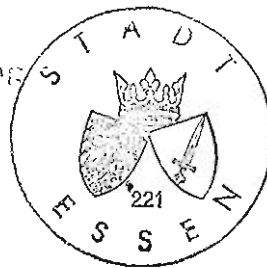
- a) Mierstraße/Liebhagenstraße (Paulstraße)
formlich festgestellt am 4. Juli 1907
- b) Vogelheimer Straße von Hafenstraße bis
Winkelhausstraße
formlich festgestellt am 20. Januar 1943

dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom v.g. Bebauungsplan betroffen sind.


Essen, 12. März 1979

Beauftragte für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordnete



Stadtplanungsamt


Röhde,
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 in der Zeit vom 13.08. bis 13.09.79 öffentlich ausgelegen.

Essen, 14.09.79

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 23.04.1980 den Bebauungsplan Nr. 3/79 "Wohngebiet Vogelheim-Ost" nach Prüfung von Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 12.03.1980 wurde ergänzt durch den Inhalt der nachgehefteten Ratsdrucksache Nr. 198 vom 31.03.1980 (Entscheidungs begründung).

Essen, den 24.04.1980

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Gehört zur Vfg. v. 18.08.1980

Az 35.2-12.03 (Essen 7406)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf