

Begründung \*

zum Bebauungsplan  
"Heßlerstraße, Teil I", Nr. 1/78  
Bereich: Bischoffstraße/Emscherstraße

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte/Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

\* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet beiderseits der Heßlerstraße im Grenzbereich der Stadtteile Altenessen-Nord und Katernberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt durch die Heßlerstraße, die Johannes-Trimborn-Straße, den Emscherschnellweg -A 42-, die Emscherstraße, die Bahnlinie von Bf. Gelsenkirchen - Schalke-Süd zum ehemaligen Bf. Essen-Katernberg-Nord, die Bischoffstraße, die Straße "Loskamp", die Basunestraße und die Straße "Hegerkamp".

Im Westen schließt der Plan unmittelbar an den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bischoffstraße" Nr. 308 an und erfaßt kleinere Teilbereiche dieses Planes.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Bei dem von dem Plan erfaßten Gelände handelt es sich zu einem großen Teil um unbebaute Grünbereiche, die teils landwirtschaftlich genutzt werden, teils brachliegen. Innerhalb dieser Grünbereiche befinden sich außerdem eine Dauerkleingartenanlage, ein Freibad und eine Sportanlage. Am Rande der Grünfläche schließt eine aufgelockerte Wohnbebauung an.

Ein wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, zur Begrünung des Essener Nordens, der besonders unter der Gemengelage von Wohnbebauung und Industrieanlagen mit entsprechenden Immissionsbelästigungen zu leiden hat, große zusammenhängende Grünflächen als wohnungsnah, öffentliche Grünanlagen mit Erholungs- und Freizeiteinrichtungen zu sichern und zu gestalten.

Im Rahmen dieser Begrünungsaktion ist beabsichtigt, einen großen Teil des Grünbereiches als "Grünfläche, Öffentliche Grünanlage" (z.T. mit Spielbereichen) auszuweisen und entsprechend auszubauen.

Vom Landschaftsverband Rheinland wurden Schallschutzwände auf dem Damm des Emscherschnellweges (A 42) im Ortsteil Essen-Altenessen errichtet. Durch Vereinbarungen mit der Stadt Essen wurden diese Lärmschutzmaßnahmen dahingehend ergänzt, daß durchgehend eine Schallschutzwand mit der gleichbleibenden Höhe von 3,50 m auf der Südseite des Dammes der A 42 erstellt werden konnte, wodurch die Situation insbesondere bzgl. der Lärmimmissionen im Bereich der Autobahn nachhaltig verbessert wurde.

Untersuchungen haben ergeben, daß durch diese Schallschutzwandhöhe von 3,50 m eine Schallminderung von ca. 10 dB (A) auf den Mittelungspegel von 48,7 - 50,5 dB (A) Nachtwert im obersten Wohngeschoß an den nördlichen Hausfronten der Heßlerstraße erreicht wird. Für tiefer gelegene Wohnungen darf eine weitere Reduzierung von 0,5 - 1,5 dB (A) berücksichtigt werden.

Durch den vorgesehenen Anpflanzungsstreifen entlang des Emscherschnellweges wird die Schallschutzmaßnahme ergänzt.

Eine Untersuchung über die von der Heßlerstraße ausgehenden Lärmimmissionen hat ergeben, daß die für diese Straße ermittelten Werte bei 63,5 dB (A) Tag und 52,5 dB (A) Nacht liegen und daß die von den Verkehrsgeräuschen dieser Straße ungünstig betroffenen Wohngebäude, da die vorhandene Situation keine Lärmschutzwände zuläßt, nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen gegen die Überschreitung der Planungsrichtpegel von 45 dB (A) nachts und 55 dB (A) am Tage geschützt werden können.

Im Bebauungsplan wurde daher eine Kennzeichnung vorgenommen, daß bei Bauvorhaben entlang der Heßlerstraße gem. § 9 Abs. 3 BBauG (a.F.) besondere bauliche Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm erforderlich sind.

In Anbetracht dieser geplanten Schallschutzmaßnahmen und des erheblichen Bedarfs an Kleingärten ist die Ausweisung einer Dauerkleingartenanlage für die Fläche zwischen dem Emscherschnellweg und der Heßlerstraße vorgesehen.

Außerdem soll die südlich der Heßlerstraße bereits vorhandene Dauerkleingartenanlage nach Süden erweitert werden.

Für die bestehende Sportanlage östlich der Kuhlhoffstraße ist ebenfalls die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Bau eines weiteren Sportplatzes und einer Tennisanlage vorgesehen. Das Freibad wurde mit der bisherigen Flächengröße im Plan bestätigt.

Südlich des Freibades soll eine Jugendfarm mit Abenteuerspielplatz entstehen. Eine bereits mit mehreren Fischteichen ausgestattete Sportangelanlage wurde in die Fläche der Jugendfarm mit einbezogen.

Im Bebauungsplan wurde für diese Fläche die Ausweisung "Öffentliche Grünanlage mit Jugendfarm, Abenteuerspielplatz und Fischteichen" gewählt. Die für diese Einrichtungen erforderlichen baulichen Anlagen sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG als Ausnahme zulässig.

Durch zahlreiche Anschlußmöglichkeiten für Wegeverbindungen an das öffentliche Straßennetz, insbesondere im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, ist die Grünfläche gut von der Bevölkerung zu erreichen und daher als Naherholungsgebiet zu nutzen. Zur besseren Einbeziehung und Anbindung der Grünfläche an die im Westen vorhandene, dichte Wohnbebauung wurde südlich der Basunestraße ein aufgeweiteter Grün- und Eingangsbereich mit Anschluß an die Straßen "Loskamp", "Hegerkamp" und Basunestraße ausgewiesen, wodurch an dieser Stelle eine Änderung des verbindlichen Bebauungsplanes "Bischoffstraße" erforderlich wurde. Der bisherige Bebauungsplan wies für dieses Grundstück einen großflächigen, überbaubaren Bereich mit einer IV-geschossigen Bebauung aus. Entsprechend dem Wunsch der Eigentümer und unter Berücksichtigung bereits vorliegender Bauanträge wurde als Ausweisung für die verbleibende Baufläche eine II-geschossige Bauweise vorgesehen.



Bei der Begrenzung der Grünflächen wurden die derzeitige Nutzung, die Topographie und die landschaftliche Situation berücksichtigt.

Ein Ausbau weiterer Grünflächen ist unmittelbar östlich der Emscherstraße beabsichtigt. Entsprechende Grünverbindungen und Anschlüsse wurden im Plan bereits vorgesehen. Die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes nördlich der Wilhelminenstraße soll durch entsprechende Festsetzungen im Plan gesichert werden.

Neben dem Ziel, große, zusammenhängende Grünbereiche zu schaffen, ist ein weiterer Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderliche Erweiterung des westlich der Bischoffstraße vorhandenen Nordfriedhofes. Durch diese Friedhofserweiterung soll die problematische Situation im Bestattungswesen im nordöstlichen Stadtgebiet verbessert werden.

Für die Erweiterung des Friedhofes ist eine Fläche östlich der Bischoffstraße mit einer Ausdehnung von etwa 15 ha vorgesehen. Nach einem entsprechenden gutachtlichen Bericht ist das Gelände für Bestattungen geeignet, wenn der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserspiegel gemäß den Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen Rd.Erl. des Innenministers vom 8.9.1967 eingehalten wird. Um diese Voraussetzungen erfüllen zu können, ist beabsichtigt, soweit erforderlich, eine geringfügige Anhöhung des Geländes um etwa 0,8 m bis <sup>x</sup>4,2 m vorzunehmen. Diese Erweiterungsfläche soll im B-Plan eine Festsetzung als "Grünfläche, Kommunalfriedhof" erhalten. Die Erschließung des Friedhofes erfolgt im wesentlichen von der Bischoffstraße und fußläufig über die angrenzenden, öffentlichen Grünanlagen.

Für die Schaffung eines Zuganges zum Friedhof von dem Wohngebiet an der Straße "Loskamp" soll in Abänderung des B-Planes "Bischoffstraße" ein kleiner Teil des bisherigen Schulgrundstückes in Anspruch genommen werden. In Anbetracht der verbleibenden Größe des Schulgrundstückes wird die Nutzung desselben durch die geringfügige Einschränkung nicht beeinträchtigt. Entlang der angrenzenden Wohnbebauung und des Schulgrundstückes wurde unter Beachtung der Hygiene-Richtlinien eine Belegungsgrenze im entsprechenden Abstand festgelegt.

Wegen der bekannt starken Einwohnerverluste und der Ungleichheit der Wohnqualität im Essener Norden, gegenüber der übrigen Stadt, soll insbesondere beim Wohnungsbau dem Norden Priorität eingeräumt werden. Eine der Ursachen für die überproportionalen Einwohnerverluste ist darin zu suchen, daß der bestehende Wohnflächenbedarf der Bevölkerung für den gehobenen Wohnungsbau nicht ausreichend gedeckt werden kann. Aus diesen Gründen ist es unbedingt erforderlich, eine diesem Ziel entsprechende verstärkte Wohnbautätigkeit in diesem Gebiet zu erreichen.

In den bebauten Randbereichen des Plangebietes ist daher unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie deren Nutzung und Lage, die Festsetzung von WR- und WA-Gebieten beabsichtigt.

Insbesondere soll deshalb auch das Wohngebiet der Barkhofsiedlung mit den Straßen "Lattenkamp", "Kollenkamp", "Leseband" und Wilhelminenstraße im Bebauungsplan bestätigt werden, obwohl der nach dem Immissionsschutzrecht zulässige Nachtwert in diesem Bereich überschritten wird.

In der Siedlung herrscht außerdem ein beachtenswertes Kommunikationsgefüge und die vorhandene Siedlungsstruktur hat in Verbindung mit den Lebensgewohnheiten der dort wohnenden Bevölkerung zu einer ausgeprägten Quartiersbindung geführt. Seitens der Bewohner besteht deshalb auch die Forderung, die Siedlung zu belassen.

Durch die o.a. Bestätigung bleibt die Geschlossenheit der Siedlung erhalten und die Belange der betroffenen Bürger können berücksichtigt werden, zumal durch den geplanten Ausbau der Grünanlagen eine Verbesserung der Wohnsituation erreicht wird.

Um den derzeitigen Wohnwert einer von der Charakteristik her reinen Wohngebietsnutzung zu erhalten, ist eine Ausweisung der gesamten Barkhofsiedlung als WR-Gebiet geplant.

Da die Wilhelminenstraße und die Straße "Leseband" den Immissionsbelastungen am stärksten ausgesetzt sind, wurden für diesen Bereich im Bebauungsplan so detaillierte Festsetzungen getroffen, daß im wesentlichen nur die bestehenden Wohngebäude gesichert werden.

Dementsprechend wurden auch die Nutzungswerte der vorhandenen stark aufgelockerten Bebauung angepaßt.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die unzumutbaren sanitären Verhältnisse und die Aufteilung der Räume innerhalb der Gebäude, durch die der innere Einbau sanitärer Anlagen äußerst problematisch ist, berücksichtigt, so daß an den Giebelseiten ein Anbau für sanitäre Anlagen möglich ist.

Südlich der Straße "Leseband" ist zum Industriebetrieb hin die Ausweisung einer Abpflanzungsfläche zur Verminderung der Immissionen vorgesehen.

Nachdem durch den geplanten Ausbau der Grünanlagen und der Infrastruktur eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation in diesem Bereich erreicht wird und durch entsprechende Anpflanzung die Lärmbelästigung verringert wird, ist außerdem zur Stützung und Abrundung dieser Siedlung eine zusätzliche Wohnbebauung an der Wilhelminenstraße und der Straße "Kollenkamp" vorgesehen.

Da die Erhaltung der Altbauten entlang der Straße "Lattenkamp" jedoch aufgrund der mangelhaften Bausubstanz nicht vertretbar erscheint, sind für die Beibehaltung der Straßenrandbebauung auf der Nordseite keine zwingenden Gründe erkennbar. Es ist daher beabsichtigt, in diesem Bereich eine nach Süd-Westen ausgerichtete Doppelhausbebauung auszuweisen, wodurch die Grünanlage in den Zwischenräumen optisch an die Straße "Lattenkamp" herangeführt werden kann.

Um die gesamte Neubebauung im Bereich der Barkhofsiedlung höhenmäßig den vorhandenen Altbauten anzupassen, wurde eine II-geschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 30° im Bebauungsplan festgesetzt.

Südlich der Häuser Heßlerstraße Nr. 112 bis 150 wurde die Ausweisung eines neuen, kleineren Wohnbereiches mit I- und II-geschossiger Bebauung vorgesehen.

Dieser Wohnbereich soll unter Berücksichtigung der Lage unmittelbar am Rande der Grünfläche ein begrenztes Angebot an Einzel- und Reihenhäusern darstellen, zumal diese Bauform im Essener Norden bisher nur wenig vertreten ist.

Zur Anpassung an die jeweilige vorhandene Bebauung wurden auf der Grundlage des § 103 Abs. 1 der Landesbauordnung im Bereich der Wohngebiete überwiegend Festsetzungen bezüglich der Dachformen vorgenommen.

Die vorhandenen Schulgrundstücke wurden im Plan als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Schule" bestätigt.

Das Gelände der beiden Schulen an der Heßlerstraße konnte durch Einbeziehung des angrenzenden, vorhandenen Sportplatzes, der als gemeinsame Schulsportanlage genutzt werden soll, verbunden werden.

Das Kirchengrundstück an der Ecke Heßlerstraße/Emscherstraße soll eine Ausweisung als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Gemeindezentrum" erhalten.

Die Grenze der Verbandsgrünfläche wurde im Plan eingetragen, wobei der Verlauf dieser Grenze der vorgesehenen Ausweisung angepaßt wurde. Der Bereich der Verbandsgrünfläche wurde durch die neue Begrenzung erweitert.

Die Ausweisungen im Plan entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dessen Änderungsplan Nr. 94.

### III. Zahlenwerte / Ausweisungen

a) Flächengröße: Gesamtverfahrensgebiet	ca. 81,0 ha
Nettowohnbau land	ca. 22,5 ha
Öffentliche Grünanlage	ca. 19,0 ha
Dauerkleingärten vorhanden	ca. 4,0 ha
Dauerkleingärten geplant	ca. 7,0 ha
Freizeiteinrichtungen (Sport- anlage Freibad)	ca. 8,5 ha
Kommunalfriedhof	ca. 14,5 ha
Verkehrsfläche	ca. 5,5 ha

b) Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten	ca. 350 WE
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	ca. 260 WE
Anzahl der entfallenden Wohneinheiten	ca. 5 WE
c) Ausweisung innerhalb der Baugebiete	
Baugebiet: Reines Wohngebiet (WR)	
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,2 0,3 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,4 0,5 0,8
	1,0 1,2
Zahl der Vollgeschosse (Z)	= I - III u. VIII
Allgemeines Wohngebiet (WA)	
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,8 und 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	= I - III
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,8 und 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	= II und III

#### IV. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

<u>Straßenbau</u>	ca. 3.000.000,- DM
<u>Kanalbau</u>	ca. 700.000,- DM
<u>Ausbau der Grünflächen:</u>	
Öffentliche Grünanlage	1.812.000,- DM
Öffentliche Grünanlage mit Jugendfarm, Abenteuerspielplatz und Fischteichen	540.000,- DM
Spielbereich B	840.000,- DM
Kleingärten	870.000,- DM
Kommunalfriedhof	3.820.000,- DM
<u>Bodenordnung</u>	
Grunderwerb Kommunalfriedhof	2.100.000,- DM
" Vorhandene Wohn- und Erschließungs- straßen	400.000,- DM
" Sportanlage	200.000,- DM
" Öffentliche Grünanlage	<u>4.700.000,- DM</u>
Gesamtkosten	18.982.000,- DM
Erlös aus Erschließungsbeiträgen ca.	300.000,- DM

Es ist zu erwarten, daß die Kosten für den Grunderwerb und den Ausbau der öffentlichen Grünanlagen als Maßnahme der Begrünung des Essener Nordens nach der derzeitigen Handhabung des Landes mit 70 % bezuschußt werden.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die als öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Bereiche befinden sich im wesentlichen im Besitz der Stadt Essen.

Der Erwerb der sich im Privatbesitz befindlichen Grundstücke durch die Stadt Essen ist unter größtmöglicher Wahrung sozialer Gesichtspunkte, insbesondere unter Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile, entweder privat-rechtlich oder öffentlich-rechtlich erforderlich. Soweit mit den Zielen dieses Bebauungsplanes vereinbar, soll er abschnittsweise verwirklicht werden.

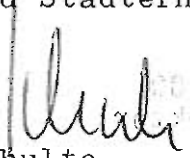
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

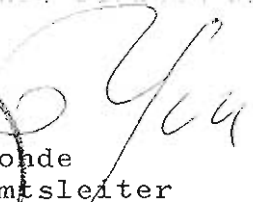
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/78 "Heßlerstraße, Teil I" werden die Festsetzungen für Teilbereiche des Bebauungsplanes "Bischoffstraße" Nr. 308 aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Heßlerstraße, Teil I" erfaßt werden.

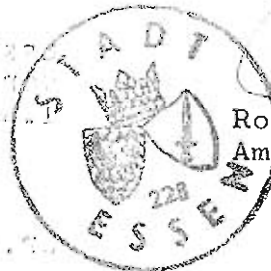
Essen, den 4. April 1979

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt

  
Schulte  
Beigeordneter

  
Rohde  
Amtsleiter

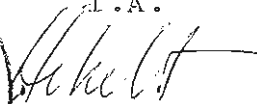


Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG in der bisher geltenden Fassung in der Zeit vom 13. August 1979 bis 13. September 1979 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 14. September 1979

Der Oberstadtdirektor  
I.A.





Meinetzt zu erwarten, ist die Kosten für den Grundbesitz und den Ausbau der öffentlichen Grünanlagen als Maßnahme der Begründung der Besondere Vorhaben nach den bestehenden Bestimmungen

Zu dieser Begründung vom 04. April 1979 gehören die Gestaltungspläne im Bereich Heßlerstraße vom Mai 1976. Diese haben in der Zeit vom 13. August 1979 bis 13. September 1979 erneut öffentlich ausgelegen.

Zur Durchführung der Planung sind insbesondere Maßnahmen erforderlich. Die als öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Bereiche sind als solche im wesentlichen im Besitz der Stadt Essen. Der Grundbesitz im Bereich Heßlerstraße befindet sich im Besitz der Stadt Essen.

Essen, den 14. September 1979

Der Oberstadtdirektor I.A.



*Heckelt*

Diese Begründung wurde einschließlich der Gestaltungspläne gem. § 9 Abs. 6 BBauG. (a.F.) am 27. Februar 1980 vom Rat der Stadt beschlossen.



Essen, den 28.03.80  
Der Oberstadtdirektor  
I.A.

*W. Wiese-v. Ofen*  
Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen

Gebört zur Vlg. v. 18.7.80  
A. 35.2-12.03 (offen 8503)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf