

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Heßlerstraße, Teil II", Nr. 2/78
Bereich: Emscherstraße/Stadtgrenze

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

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der ursprünglich geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet beiderseits der Heßlerstraße zwischen der Emscherstraße und der Stadtgrenze im Stadtteil Altenessen-Nord.

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

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Emscherstraße
- die Bahnlinie vom ehemaligen Bhf. Essen-Katernberg-Nord nach Gelsenkirchen
- den Tieftalgraben, gleichzeitig Stadtgrenze
- die Heßlerstraße
- die westlichen Grenzen der Grundstücke Hossemgarten 1-17, wobei der nördliche Teilbereich des Grundstückes "Hossemgarten" Hs.Nr. 17 einbezogen wird
- den Emscherschnellweg -A 42-
- die Zechenanschlußbahn von Zeche Zollverein zur Kokerei Ruhrgas AG in Gelsenkirchen und
- die Heßlerstraße bis zur Emscherstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Bei dem von dem Plan erfaßten Gelände handelt es sich im wesentlichen um Freiflächen, die teils landwirtschaftlich genutzt werden, teils brachliegen.

Die vorhandene aufgelockerte Wohnbebauung entlang der Heßlerstraße und der Emscherstraße ist größtenteils älteren Ursprungs.

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 öffentliche Grünanlagen mit Erholungs- und Freizeiteinrichtungen zu sichern und zu gestalten.

Im Rahmen dieser Begrünungsaktion, die neben der Verbesserung des Freizeitangebotes den Wohngebieten größeren Schutz vor immer noch stark anfallenden Immissionen bieten soll, ist beabsichtigt, die gesamten Freiräume südlich und nördlich der Heßlerstraße als Grünflächen 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 errichtet 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.

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

Außerdem ist südwestlich der Zechenbahn eine weitere zusätzliche Fläche für Dauerkleingärten geplant.

Am Rande der Kleingartenanlage nördlich der Heßlerstraße ist beabsichtigt, eine Fläche für die Kleintierhaltung festzusetzen. Hierdurch wird die vielfach gewünschte Haltung von Kleintieren -auch für Bewohner von Mietwohnungen- ermöglicht, ohne die jeweilige Wohnsituation zu beeinträchtigen, wie das bei der Haltung von Kleintieren in unmittelbarer Nähe der Wohnungen der Fall sein kann.

Bei dem Ausbau der Grünanlage südlich der Heßlerstraße und östlich der Anschlußbahn ist vorgesehen, eine landschaftlich ausgeprägte Gestaltung in diesem durch Bergbaueinwirkungen beeinträchtigten Gebiet zu wählen.

Deshalb ist dieser Bereich im Plan als "Grünfläche, öffentliche Grünanlage" und zugleich als "Fläche für Aufschüttung" ausgewiesen.

Im Zuge der Stadtsanierung sowie durch andere städtische Maßnahmen fallen laufend Abbruch- bzw. Aushubmassen an, deren Ablagerung auf hierfür geeignete Flächen unumgänglich und dringend notwendig ist.

Es wurde ermittelt, daß jährlicher Kippraum für ca. 600.000 Kubikmeter zur Verfügung gestellt werden muß.

Im gesamten Stadtgebiet wurden zahlreiche Standortvorschläge für landschaftsgestaltende Aufschüttungsmaßnahmen hinsichtlich Eignung, möglichen Kippvolumens und Realisierbarkeit überprüft.

Die Untersuchung der einzelnen Standortvorschläge hat ergeben, daß sich nur wenige Flächen im Stadtgebiet für derartige Aufschüttungsmaßnahmen anbieten. Unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit für den Lkw-Verkehr sowie der Lage am Rande größerer Grünbereiche und der günstigen Einbeziehungsmöglichkeit der aufgeschütteten Fläche in die unmittelbar angrenzenden Grünbereiche ist die Fläche südlich der Heßlerstraße für eine derartige Aufschüttungsmaßnahme geeignet.

Der Lkw-Verkehr zur Aufschüttungsfläche erfolgt im betr. Bereich ausschließlich über den Emscherschnellweg bis zur Abfahrt "Gelsenkirchen-Heßler" und dann über die Altenessener Straße (Gelsenkirchen) bis zur Tiefbachstraße und von dort unmittelbar auf das betreffende Gelände. Hierdurch ist eine Belästigung der zusammenhängenden Wohnbebauung an der Heßlerstraße durch den an- und abfahrenden Lkw-Verkehr nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Lage der betreffenden Fläche wird darauf hingewiesen, daß sie im Osten, Süden und Westen durch größere Freiflächen bzw. Bahnanlagen begrenzt wird, so daß in diesen Bereichen keine Wohngebiete direkt von der Aufschüttungsmaßnahme betroffen sind.

Um die durch die Aufschüttung bedingte Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Heßlerstraße möglichst gering zu halten, wird die Aufschüttungsmaßnahme entlang der Heßlerstraße so begrenzt, daß ein größerer Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung eingehalten werden kann.

Weiterhin ist beabsichtigt, keinen komplexen Hügel aufzuschütten, sondern eine vielgestaltige, reich gegliederte Modellierung mit mehreren Hügeln und verschiedenen Neigungen, die z.B. im Bereich südlich der Grundstücke Heßlerstraße Nr. 325-361 erst allmählich ansteigen, zu schaffen. Die detaillierte Abgrenzung der Aufschüttungsfläche und die Höhenentwicklung sind in den Höhen- und Gestaltungsplänen, die Anlage dieser Begründung sind, festgelegt.

Für den Ausbau ergibt sich damit, daß nicht erst dann begrünt und erschlossen werden kann, wenn die Gesamtanschüttungsmaßnahme abgeschlossen ist, sondern daß eine abschnittsweise Fertigstellung möglich ist.

So ist z.B. südlich der Grundstücke Heßlerstraße Hs.Nrn. 276-304 und westlich der Straße "Bolsterbaum" ein in sich abgeschlossener Hügel vorgesehen, dessen Höhe max. 10 m beträgt. Nach Abschluß dieser Aufschüttungsphase wird dieser Bereich begrünt und gestaltet, so daß eine Belästigung der o.a. Wohnbebauung durch die weitere Aufschüttung weitgehend vermieden wird.

Die Belästigung der Wohnbebauung im Bereich der Heßlerstraße Hs.Nr. 301 bis 361 kann ebenfalls erheblich reduziert werden, da die Aufschüttungsmaßnahme phasenweise durchgeführt wird, wobei die Aufschüttung der einzelnen Phasen stufenweise erfolgt:

1. Stufe: Schutzwall südlich der Heßlerstraße mit endgültiger Profilierung und Begrünung (Aufforstung)
2. Stufe: im Schatten dieses Walles weitere Aufschüttung bis zur Wallkrone
3. Stufe: erneuter Wall mit anschließender Begrünung und rückwärtiger Aufschüttung usw.

Nach Abschluß der I. Phase im Bereich der Heßlerstraße können die dahinterliegenden Hügel (Phase II und III) im Schutze der I. Phase aufgeschüttet werden. Ein entsprechender Zeit- und Kipp-Phasenplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Eine übergangslose Einbeziehung der gesamten Aufschüttungsfläche in das zusammenhängende Grünflächensystem der "Begrünung des Essener Nordens" ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Freiflächen gegeben. Hierdurch werden zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch den Wechsel von der Ebene zum Hang bzw. Kuppe und Mulde geschaffen, die die Voraussetzungen für verschiedene Erholungsaktivitäten beinhalten.

Die Gestaltung der Aufschüttungsfläche gestattet in Verbindung mit den übrigen Grünbereichen jedem Erholungssuchenden die ihm gemäße Erholungsform zu finden.

Die max. Höhe der Aufschüttung wird ca. 22 m über dem heutigen Niveau liegen.

Um den evtl. von der Aufschüttungsfläche ausgehenden Fernsehbeeinträchtigungen entgegenzuwirken, ist bei Bedarf die Anlage einer Groß-Gemeinschaftsantennenanlage vorgesehen.

Die zur Geländemodellierung verwendeten Abraummassen müssen so beschaffen sein, daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Gemäß dem Zeit- und Kipp-Phasenplan soll die Aufschüttung nach längstens 3 Jahren abgeschlossen sein.

Im Hinblick auf die erheblichen Kosten, die die Stadt Essen bereits für die Ablagerungen von Abbruch- und Aushubmassen aufbringen muß (für den in Rede stehenden Bereich südlich der Heßlerstraße entstehen Kosten in Höhe von ca. 15 Mill. DM), ist ein Ausweichen auf Flächen anderer Gemeinden nicht vertretbar, da hier für das Ablagern der gleichen Massen infolge des längeren Transportweges Kosten in Höhe von ca. 40 Mill. DM entstehen würden (Mehrkosten ca. 25 Mill. DM).

Nach den Erfahrungen auf den Deponien beträgt der Anteil der städt. Baumaßnahmen, wie U-Bahnbau, Straßen- und Kanalbau sowie Hochbau etwa 70 %. Somit würden die städt. Baumaßnahmen allein durch diese Maßnahme mit ca. 17,5 Mill. DM bei Nichtanschüttung Bolsterbaum belastet.

Bezüglich der Problematik der im Bereich der Aufschüttung bzw. der öffentlichen Grünanlage gelegenen Wohngebäude "Bolsterbaum" Hs.Nrn. 131, 142, 144, 157 sowie Heßlerstraße Hs.Nrn. 254, 314, 334 und 356 wurden die vorgesehenen Maßnahmen eingehend untersucht.

Der Bereich der Aufschüttung wurde in den Höhen- und Gestaltungsplänen so begrenzt, daß kein Wohngebäude von der Aufschüttung direkt betroffen wird.

Bzgl. der Einbeziehung der Gebäude in die Grünanlage kann bei der Verwirklichung der Planung zwischen den alsbald und erst in ferner Zukunft beabsichtigten Maßnahmen differenziert werden.

Vordringliches Ziel bei dem Ausbau der Grünflächen ist die Realisierung der Aufschüttung, deren Begrünung und die Schaffung der Grünverbindungen zwischen den Grünbereichen. Da diese Maßgabe ohne Beseitigung bzw. Inanspruchnahme der o.a. Gebäude erreichbar ist, wird die Einbeziehung der Gebäude in die gemäß Zielsetzung des B-Planes vorgesehene, große, zusammenhängende Grünanlage erst in weiterer Zukunft notwendig. Bzgl. der Häuser "Bolsterbaum" Hs.Nrn. 131, 142, 144, 157 sowie Heßlerstraße Hs.Nrn. 254, 334 und 356 sollen daher folgende Aussagen getroffen werden:

- a) Bei den nicht zur alsbaldigen Verwirklichung der öffentlichen Grünanlage einschließlich der Aufschüttung benötigten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücksteilflächen wird auf den Erwerb bzw. auf die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts bis zur Entscheidung der Stadt über die Verwirklichung der Planung verzichtet, wenn der Eigentümer das Grundstück an die in § 24 Abs. 3 BBauG bezeichneten Personen veräußert und diese die Gebäude selbst bewohnen.
- b) Arbeiten zur Erhaltung der o.a. vorhandenen Wohngebäude in den festgesetzten, jedoch nicht zur alsbaldigen Verwirklichung vorgesehenen Grünflächen sind im Rahmen der bisherigen Nutzung zulässig.

Die Beseitigung des Hauses Heßlerstraße Hs.Nr. 314 wird beim entsprechenden Ausbau der Heßlerstraße erforderlich.

In die Aufschüttungsfläche wurde der Bereich der ehemaligen Obdachlosensiedlung "Bolsterbaum" einbezogen. Eine Bestätigung dieses Wohnbereiches ist aufgrund der isolierten Anordnung der Anlage und der peripheren Lage nicht vertretbar.

Im Bereich der Straße Bolsterbaum soll insbesondere wegen der vorhandenen Leitungen die heutige Geländehöhe beibehalten werden. Dies gilt auch für den Bereich der vorhandenen Ferngasleitung nördlich der Bundesbahnlinie vom ehem. Bhf. Essen-Katernberg-Nord nach Gelsenkirchen (s. Gestaltungsplan).

Südwestlich der Zechenbahn ist beabsichtigt, eine weitere Grünfläche mit Grünverbindungen und Anschlußmöglichkeiten an die großen Grünflächen westlich der Emscherstraße auszuweisen.

Durch zahlreiche Anschlußmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz, insbesondere im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung sowie durch Überbrückung der Anschlußbahn sind die Grünflächen gut von der Bevölkerung zu erreichen und daher als Naherholungsgebiet zu nutzen.

Die Beibehaltung des vorhandenen Hundeübungsplatzes nahe der Emscherstraße unmittelbar nördlich der Bahnlinie ist entsprechend einer textlichen Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BBauG innerhalb der Abgrenzungslinien als Ausnahme zulässig.

Entlang der Heßlerstraße, die nach den Richtlinien der RAST L (Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen, Linienführung) ausgebaut werden soll, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung eine Festsetzung als WA-Gebiet mit max. drei Geschossen beabsichtigt. Die Grundstücke Emscherstraße Hs.Nrn. 122-136 sollen eine WR-Ausweisung erhalten. Der vorhandene Kinderhort der Stadt Essen an der Heßlerstraße wurde im Plan als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Kinderhort" bestätigt. Gemäß § 103 Abs. 1 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der Wohngebiete zur Anpassung an die vorhandene Bebauung Festsetzungen bezüglich der Dachform vorgesehen.

Entlang der Stadtgrenze wird der vorhandene Tieftalgraben als Gewässer III. Ordnung, das den wasserrechtlichen Bestimmungen unterliegt, bestätigt.

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 vergrößert.

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

III. Zahlenwerte/Ausweisungen

a) Flächengrößen: Gesamtverfahrensgebiet	ca. 45,5 ha
Nettowohnbau land	ca. 4,0 ha
Öffentliche Grünanlage	ca. 27,0 ha
Dauerkleingärten, einschl. der Fläche für die Kleintierhaltung	ca. 10,5 ha
Verkehrsfläche	ca. 4,0 ha
b) Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten	ca. 370 WE
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	ca. 20 WE
Anzahl der übrigen entfallenden Wohneinheiten	ca. 30 WE
c) Ausweisung innerhalb der Baugebiete	
Reines Wohngebiet (WR)	
Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	= III
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)	= 0,5
Zahl der Vollgeschosse (Z)	= I

IV. Kosten

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

<u>Straßenausbau</u>	1.500.000,- DM
<u>Ausbau der Grünflächen</u>	
Öffentliche Grünanlage	3.192.000,- DM
Spielbereich B	186.000,- DM
Kleingärten	1.230.000,- DM
<u>Bodenordnung</u>	
Grunderwerb öffentl. Grünanlage	6.250.000,- DM
Grunderwerb Straßenausbaumaßnahmen	40.000,- DM
<u>Gesamtkosten</u>	<u>12.398.000,- DM</u>

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.

Die Kosten für die Aufschüttungsmaßnahme sind in dieser Auflistung nicht enthalten, da diese Kosten bei den jeweiligen Baumaßnahmen, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sein können, kalkuliert und veranschlagt werden.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

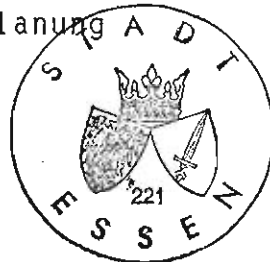
Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die als öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Grundstücke befinden sich im wesentlichen im privaten Besitz. Ihr Erwerb und die Freistellung der Gebäude durch die Stadt Essen ist unter größtmöglicher Wahrung sozialer Gesichtspunkte insbesondere unter Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile für die Betroffenen entweder privatrechtlich oder öffentlichrechtlich erforderlich. Soweit mit den Zielen dieses Bebauungsplanes vereinbar, soll er abschnittsweise verwirklicht werden.


Essen, den 20.12. 1979

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

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.

Dr. Wiese-v. Ofen
Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen

Gehört zur Vlg. v. 28. 7. 80
35.2-12.03 (Wiese-v. Ofen 8.504)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf