

S t a d t E s s e n

Stadtplanungsamt

Begründung\*

zum Bebauungsplan  
Alte Hauptstraße / Möllencystraße  
Nr. 25/73

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

\* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetztes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) bzw. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetztes vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa wie folgt begrenzt:

im Süden: von der <sup>Alte</sup> Hauptstraße (von Haus Nr. 60 bis Mölleneystraße);

im Westen: von der Mölleneystraße (von <sup>Alte</sup> Hauptstraße bis Worringstraße);

im Norden: von der Worringstraße (von Mölleneystraße bis Haus Nr. 24),

von den südlichen Grenzen der Grundstücke Worringstraße Haus Nrn. 28 bis 50, 68 bis 80, 96, 98 und weiter von dem Wanderweg in Richtung Holteyer Straße bis etwa in Höhe des Hauses "Am Kirchof" Nr. 51;

im Osten: von den östlichen Grenzen der Grundstücke "Am Kirchof" Haus Nr. 5 und 4, des kath. Friedhofes und des kath. Gemeindezentrums an der Hauptstraße (Haus Nr. 60).

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Plan erfaßt einen Bereich im westlichen Ortsgebiet Burgaltendorfs im sogenannten "Oberdorf". Der früher ländliche Charakter dieses Gebietes ist durch rege Bautätigkeit, insbesondere nach der Eingemeindung stark zurückgedrängt worden. Die Haupteerschließungs- und Versorgungssachse bildet der Straßenzug Überraubrstraße / Mölleneystraße / <sup>Alte</sup> Hauptstraße, der zur Zeit noch als Landstraße 925 klassifiziert ist und auch gleichzeitig mit einem erheblichen Anteil Durchgangsverkehr von und nach Niederwenigern / Hattingen belastet ist.

Im Kreuzungsbereich Alte Hauptstraße / Laurastraße / Mölleneystraße sowie an der Mölleneystraße und an der "Alte Hauptstraße" befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Sparkassenfilialen, die dieses Gebiet versorgen. Je ein Kindergarten liegt an den Straßen "Am Kirchhof" und "Auf dem Loh". An der Mölleneystraße befindet sich die Comenius-Schule, deren Gebäude um 1900 errichtet wurde. Der Landeskonservator Rheinland hält dieses Schulgebäude für erhaltenswert. An der Alte Hauptstraße befindet sich eine Gemeinschaftsgrundschule sowie ein katholisches Gemeindezentrum und eine katholische Kirche. Eine evangelische Kirche befindet sich an der Straße "Auf dem Loh". Die zugeordnete Hauptschule befindet sich in Überraehr und weiterführende Schulen ebenfalls in Überraehr sowie in Steele. Tummelmöglichkeiten und ein Kinderspielplatz sind in der öffentlichen Parkanlage zwischen der Straße "Am Kirchhof" und der Worringstraße vorhanden. Außerdem liegen in diesem Bereich zwei Friedhöfe, einer an der Worringstraße und einer an der Straße "Am Vattersberg". Buslinien zwischen der Stadtmitte, Überraehr und Burgaltendorf sowie Steele, Überraehr und Burgaltendorf führen über die Mölleneystraße - Alte Hauptstraße.

Mit der Aufstellung des Planes soll insbesondere der Ausbau der Mölleneystraße und der Alte Hauptstraße (L 925), die zukünftig gem. der Prognose mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 10.000 Kraftfahrzeugen belastet sind, ermöglicht werden, wobei insbesondere die Kreuzungsbereiche Überraehrstraße / Mölleneystraße / Worringstraße und Mölleneystraße / Alte Hauptstraße / Laurastraße / Deipenbeckstal aufgeweitet werden müssen. Weiter dient der Plan dazu, den Siepen zwischen der Worringstraße und der Straße "Am Kirchhof" als Grünfläche / öffentliche Parkanlage zu sichern und entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes diese Grünflächen zu erweitern. Auf wesentlichen Teilen dieses Grünbereiches liegen die Bindungen "Landschaftsschutzgebiet" und "Verbandsgrünfläche".

Der festgesetzten Verkehrsfläche der "Alte Hauptstraße" liegt eine Ausbaubreite von 17,00 m zugrunde. Diese Breite umfaßt eine 2-spurige Fahrbahn von 7,5 m, teilweise Längsparkstreifen an beiden Seiten und beidseitige Gehwege. Die Aufweitung der vorgenannten Kreuzungen ist erforderlich, um Abbiegespuren sowie Verkehrsinseln für die Fußgänger anlegen zu können. Diesem Straßenausbau müssen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23/75 die Häuser Alte Hauptstraße Nr. 96, 108, 108 A und 110 sowie die Häuser Mölleneystraße Nr. 2 und 6 weichen. Für diese Häuser ist eine Neubebauung entweder auf den verbleibenden Grundstücken festgesetzt oder die Entschädigung kann gegebenenfalls in Form eines Bauplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgen. Die Anregung, die Kurve so abzufachen, daß das Haus Alte Hauptstraße Nr. 96 nicht von der Straßenbegrenzungslinie angeschnitten wird, kann aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung finden: Die "Alte Hauptstraße" ist eine Stadtstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h. Die vorgesehene Kurvenausbildung entspricht dieser Geschwindigkeit. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses ist damit gewährleistet, zumal ja auch die Spurerweiterung des Kreuzungsbereiches etwa in Höhe des Hauses Nr. 96 beginnt. Somit sind bei der Festsetzung der Verkehrsfläche vorrangig die Folgen für die Anliegergrundstücke und damit die Kosten, die durch die Verwirklichung der Planung entstehen, zu berücksichtigen, die ja letztlich von der Allgemeinheit getragen werden. Eine Kurvenabflachung hätte unvermeidlich zur Folge, daß in die gegenüberliegende Bausubstanz (Häuser Alte Hauptstraße Nrn. 101 u. 103) eingegriffen werden müßte. Bei diesen Häusern handelt es sich um Neubauten mit neunzehn Mietparteien, während das Haus Nr. 96 ein Altbau ist, mit nur sieben Mietparteien. Im übrigen liegen der Planung des Ausbaus der Alte Hauptstraße und der Mölleneystraße die Überlegungen zugrunde, den Eingriff in die Gebäude- und Grundstückssubstanz so gering wie möglich zu halten. Bei den Häusern, deren Inanspruchnahme für den vorgesehenen Ausbau aber unumgänglich ist, handelt es

sich um sehr alten Bestand mit wenigen Wohnungseinheiten. Die heute zwischen den Häusern Alte Hauptstraße Nr. 96 und 108 vorhandene Bushaltestelle behält etwa ihre Lage, wobei die festgesetzte Verkehrsfläche die Aufstellung eines Wetterschutzdaches berücksichtigt. Die von dem Haus Überrastraße Nr. 565 vorhandene Bushaltestelle wird in die Verkehrsfläche vor den Häusern Mölleneystraße Nr. 20 und 26 verlegt. Diese Haltestelle versorgt insbesondere das Wohngebiet um die Worringstraße. Heute befindet sie sich ausgangs der engen Kurve Mölleneystraße - Überrastraße in der Fahrbahn. Am neuen Standort erhält der Bus eine gesonderte Haltebucht, wodurch der Verkehrsfluß nur noch geringfügig behindert wird. Dabei ist die Anordnung vor der Kurve von erheblichem Vorteil, weil die Verkehrslage von allen Beteiligten besser zu übersehen ist. Auch der Kreuzungsausbau mit Verkehrsinseln und Fußgängerüberwegen läßt sich so für alle Verkehrsteilnehmer am sinnvollsten bewerkstelligen. Es war beabsichtigt, auch für diese Bushaltestelle, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Verkehrsfläche, die Aufstellung eines Schutzdaches zu ermöglichen. Der Eigentümer des dazu teilweise in Anspruch zu nehmenden Grundstücks Mölleneystraße Haus Nrn. 26, 28 hat sich aber damit nicht einverstanden erklärt. Die erforderliche Abwägung zwischen den privaten Belangen und den öffentlichen Belangen ergab, daß das Schutzdach für die auf dem Grundstück festgesetzte Bebauung zumindest eine erhebliche optische Beeinträchtigung verursachen würde. Die öffentlichen Belange - d. h. Erstellung eines Schutzdaches unter Inanspruchnahme des Grundstücks - sind daher zugunsten der privaten Belange zurückgestellt worden.

Die an der Ecke <sup>Alte</sup> Hauptstraße / Mölleneystraße festgesetzte Neugestaltung sieht eine platzartige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mit unmittelbarem Zugang in die öffentliche Parkanlage vor. Der Neubau-block an der <sup>Alte</sup> Hauptstraße ist so angeordnet, daß ein Innenhof entsteht, der an diese öffentliche Platzfläche anschließt. Wenn in den Erdgeschossen - wie es die Art der baulichen Nutzung zuläßt - Geschäfte, Gaststätten usw. eingerichtet werden, ist es möglich, den Innenhof so zu gestalten, daß er eine größere fußläufige Einheit mit der öffentlichen Platzfläche herstellt. Die für dieses WA-Gebiet zu schaffenden und auf dem Grundstück anzulegenden Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Als Anreiz für die Bauherren, die Tiefgarage zu bauen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, daß in diesem Fall die Geschoßflächenzahl (GFZ) 1.0 - gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO - um max. 0.2 auf 1.2 erhöht werden darf. Damit diese Tiefgarage das Landschaftsbild nicht wesentlich stört, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende öffentliche Parkanlage des Siepens und auf den wesentlich an dem WA-Grundstück entlang führenden geplanten Zugang zur Parkanlage, setzt der Bebauungsplan ebenfalls durch Text fest, daß die Oberkante der Tiefgaragen-Nordseite an der Nutzungsgrenze zwischen WA-Gebiet und Grünflächen / Kinderspielplatz nicht mehr als 1.0 m über Terrain liegen darf.

Neben der bereits an der <sup>Alte</sup> Hauptstraße (zwischen Haus Nr. 76 und Haus Nr. 70) geschaffenen öffentlichen Stellplatzanlage, ist eine weitere Anlage vor der Comenius-Schule an der Worringstraße vorgesehen. Außerdem sind an geeigneten Stellen in der <sup>Alte</sup> Hauptstraße "Längsparkstreifen" vorgesehen. Diese Parkstreifen können aber erst angelegt werden, wenn der Grunderwerb für den Straßenausbau erfolgt ist.

Im übrigen bestätigt der Plan i. w. die vorhandene Bebauung entsprechend ihrer Nutzung. In den Fällen, wo die Baugrenze aus gestalterischen Gründen in die Flucht benachbarter Neubauten gelegt ist und vorhandene Gebäude schneidet, liegt die Initiative, für die Verwirklichung der in jedem Fall gewährleisteten Neubaumöglichkeit, bei den Eigentümern. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach der vorhandenen Substanz. Daher liegen die Baugrundstücke entlang der Mölleneystraße und der Alte Hauptstraße in allgemeinen Wohngebieten (WA) mit mehrgeschossiger Bauweise und die übrigen Baugrundstücke - soweit sie nicht dem Gemeinbedarf vorbehalten sind - in reinen Wohngebieten (WR) mit überwiegend I-geschossiger Bauweise. Der für das Grundstück Mölleneystraße Haus Nr. 12 angeregten Erweiterung der überbaubaren Fläche, ist bezüglich der Ausdehnung in östlicher Richtung gefolgt worden, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Nachbareigentümer zugestimmt haben. Die Vorverlegung der Baugrenze auf die Straßenbegrenzungslinie der Mölleneystraße ist nicht berücksichtigt worden. Die bisherige Festsetzung entspricht den auch auf den Nachbargrundstücken festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen, womit ein Abrücken der Gebäude von der stark befahrenen Straße erreicht werden soll. Diese Festsetzung wird erst im Neubaufall wirksam.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der Friedhöfe mußte auf die vorhandenen Gräber Rücksicht genommen werden. Die Hygienerichtlinien schreiben einen 35 m Abstand von Begräbnisplätzen und Einzelgräbern vor. Es sind aber Wohngebäude vorhanden, die diesen Abstand nicht einhalten. Dabei handelt es sich überwiegend um neue Bausubstanz. Aus Abwägungsgründen (§ 1 Abs. 4 BBauG) sind diese vorhandenen Häuser daher durch Baugrenzen bestätigt worden, wobei unterstellt werden kann, daß bei der Erteilung der Baugenehmigungen bzw. bei der Belegung der Friedhöfe die Unbedenklichkeit der Unterschreitung des Sollabstandes der Hygienerichtlinien

festgestellt wurde. Dafür spricht auch, daß die für die Hygieneaufsicht zuständigen Stellen den Festsetzungen zugestimmt haben. Die angeregte Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück "Am Vattersberg" Haus Nr. 10 nach Norden, bis auf etwa 3 m - 4 m an die Gräber heran, ist nicht berücksichtigt worden. Bedingt durch den Höhenunterschied zwischen dem Grundstück und dem Friedhof - ca. 2,5 m Gefälle - kämen die Fenster ca. 3 m - 4 m hoch über dem angrenzenden Friedhofsniveau zu liegen. Eine wirksame Abschirmung durch Bepflanzung ist bei diesem geringen Abstand nicht möglich und die Ruhe sowie die Würde des Friedhofes wären erheblich gestört.

An der Straße "Am Kirchhof" beabsichtigt die katholische Kirchengemeinde südlich neben dem Kindergarten ca. 60 Altenwohnungen zu bauen. Das ursprüngliche Vorhaben, hier ein Altenheim zu errichten, ist aufgegeben worden. Dieser Grundstücksteil ist daher als "WR-Gebiet" festgesetzt. Dabei war es nicht möglich, die im Bebauungsplanentwurf vom 28.01.74 hier ausgedehnter vorgesehene Festsetzung von Wohngebiet beizubehalten, weil sie nicht aus dem am 05.02.78 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan für Burgaltendorf entwickelt war. Diese Nutzungsfestsetzung überlagerte erheblich die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche, die der Eintragung des Landschaftsschutzgebietes in der Landschaftsschutzkarte entspricht, die Bestandteil der vom Rat der Stadt am 06.09.74 verabschiedeten "Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen" ist. Die jetzige Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es wird damit auch die Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes eingehalten.

Für Altenwohnungen ist dieser Standort in einem Wohngebiet und am Rande eines Naherholungsgebietes sowie in der Nähe der Bushaltestellen und den Einkaufsstätten für den täglichen Bedarf gut geeignet. An dem Bau für Ein- und Zweiraumwohnungen für ältere Mitbürger besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Daher gibt es für diese Wohnform auch verschiedene Förderprogramme. Im dritten Bericht zum Altenhilfeplan der Stadt Essen "Altenwohnungen" von 1975 ist für Burgaltendorf ein Bedarf von ca. 50 altersgerechten Wohnungen aufgeführt.

Bis heute ist dieser Bedarf noch nicht abgebaut worden. Im Hinblick darauf, daß eine Ausweitung des WR-Grundstücks aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht möglich ist, der Bau der ca. 60 Altenwohnungen aber einen erheblichen öffentlichen Belang darstellt, wurde gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14/70 das Maß der baulichen Nutzung von "GRZ 0.4/GFZ 07/Z max. II" auf "GRZ 0.4 GFZ 1.1/Z max. III und max. IV" erhöht. Diese Erhöhung überschreitet nicht das Maß der baulichen Nutzung auf den gegenüberliegenden Nachbargrundstücken an der Straße "Am Kirchhof", die ebenfalls IV-geschossig bebaut sind. Damit bei der Gestaltung des Gebäudes der Altenwohnungen eine Steigerung der städtebaulichen Qualität durch weniger kompakte Bauform erreicht wird, setzt der Plan durch Text fest, daß die räumliche Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundflächenzahl den als "WR-Gebiet" festgesetzten Teil des Bebauungsgrundstückes und den als "Grünfläche/Gärten" festgesetzten Teil des Baugrundstückes umfaßt.

Entsprechend dem Rd.-Erlaß des Innenministers vom 19.02.72 (MBL. NW 1972 S. 1709), betreffend Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen, ist für Altenwohnungen je Wohnung 1/2 Stellplatz angegeben zuzüglich 10 % Stellplätze für Besucher. Bei vorgesehenen ca. 60 Wohnungen ergäben sich ca. 36 auf dem Grundstück oder auf einem Nachbargrundstück anzulegende Stellplätze. Es kann

davon ausgegangen werden, daß der dadurch verursachte Verkehr nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen der Anwohner führen wird. Das Problem würde ja auch entstehen, wenn eine Bebauung nach dem bisher geltenden Bebauungsplan erfolgen würde, der zudem weitere Grundstücke als WR-Gebiet festsetzt, die jetzt - entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes - als Grünfläche festgesetzt sind.

Der Straßenzug <sup>Alte</sup>Überruhrstraße-Mölleneystraße-Hauptstraße (Landstraße 925) wird nach der Prognose für 1990 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 10.000 Kraftfahrzeugen belastet. Gemäß der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - wurde der Lärmpegel bei einer Geschwindigkeit von  $V = 50$  Km/h am Tage mit 61,5 dB(A) und des nachts mit 51,5 dB(A) vor den Häusern beiderseits der L 925 berechnet. Damit würden die Planungsrichtpegel für Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht überschritten. Im Hinblick darauf, daß voraussichtlich bis 1990 der Weiterbau eines Teilstückes der L 441 ab Kreuzung mit der Überruhrstraße in Richtung Hattingen erfolgt sein wird, kann davon ausgegangen werden, daß die Belastung der bisherigen L 925 dann um die Hälfte auf ca. 5.000 Kraftfahrzeuge reduziert wird. Insbesondere der Durchgangsverkehr nach Niederwenigern und Hattingen und auch ein Teil des Ziel- und Quellverkehrs in den östlichen Ortsteil Burgaltendorfs, dem Unterdorf, wird diese neue Straße benutzen. Der Lärmpegel der Mölleneystraße-<sup>Alte</sup>Hauptstraße wird dann nur noch ca. 69 dB(A) am Tage und ca. 49 dB(A) in der Nacht betragen. Die Planungsrichtpegel bleiben aber immer noch überschritten.

Unter Bezug auf den Runderlaß des Innenministers vom 08.11.1973 (Vollzug des Bundesbaugesetzes - Schallschutz im Städtebau - Hinweise für die Planung) enthält der Bebauungsplan daher folgende Kennzeichnung:

"Bei der Errichtung von Wohnungen auf den Grundstücken

entlang der Mölleneystraße und der <sup>Alte</sup> Hauptstraße sind gemäß § 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz bauliche Vorkehrungen zum Schutze gegen Verkehrslärm erforderlich."

Der von der Mölleneystraße her zwischen den Häusern Nr. 6 und Nr. 8 in den Siepen (öffentliche Parkanlage) führende Vorflutkanal verläuft unter dem nordöstlichen Zipfel der hier festgesetzten max. 55 m langen Hausgruppe. Eine Überbauung dieses Vorflutkanals darf nur mit Zustimmung des Tiefbauamtes erfolgen.

Zur Regelung der Vorflut ist es auch erforderlich, im Siepen (öffentliche Parkanlage) - nördlich des Verbindungsweges zwischen der Straße "Am Vattersberg" und der Worringstraße - ein unterirdisches Regenrückhaltebecken anzulegen. Die öffentliche Parkanlage wird nach dem Bau wiederhergestellt.

Im Zuge des Ausbaues des Teilstückes der Straße "Am Kirchhof", östlich der Straße "Am Vattersberg" wird hier ein Schmutzwasserkanal verlegt. Die Häuser dürfen nur das Schmutzwasser in diesen Kanal einleiten. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser muß weiterhin den bereits vorhandenen Versickerungsanlagen zugeführt werden. Damit bleibt der Grundwasserpegel uneinträchtigt und die Anlieger ersparen Kanalanschlußgebühren.

Die Festsetzung der öffentlichen und der privaten Grünflächen entspricht den Darstellungen des seit dem 03.02.78 wirksamen Flächennutzungsplanes. Diese Grünflächen unterliegen überwiegend den Bindungen der Verbandsgrünflächen und den Vorschriften des Landschaftsschutzes. Die Begrenzungen der Verbandsgrünfläche und des Landschaftsschutzgebietes sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Die Grünflächen - abgesehen von den Friedhöfen - sind i. w. als öffentliche Parkanlagen festgesetzt. Dort, wo es aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie aufgrund der zukünftigen Nutzung in Verbindung mit den Bauvorhaben sinnvoll erschien, sind auch private Grünnutzungen für Gärten oder Kinderspielplatz festgesetzt. In diesen Fällen besteht für die Überführung in eine öffentliche Nutzung auch kein unbedingtes Erfordernis. Durch zahlreiche Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen können die öffentlichen Parkanlagen leicht von der Bevölkerung erreicht und als "Pantoffelgrün" sowie als Naherholungsgebiet genutzt werden. In diesen Grünbereichen sind teilweise Baum- und Strauchgruppen und Waldbestand vorhanden. Der Plan enthält daher gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 16 BBauG zusätzliche Festsetzungen, wonach der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten ist. Damit wird auch den Forderungen des staatlichen Forstamtes Wesel entsprochen.

In den Bereichen, in denen es unumgänglich ist Privatbesitz in Anspruch zu nehmen, um die öffentliche Parkanlage als "Pantoffelgrün" und Naherholungsgebiet voll funktionsfähig zu machen und um weitere Zuwegungen aus den Wohnbereichen anlegen zu können, ist die Einbeziehung von Grundstücksteilen erfolgt. Die Abrundung der öffentlichen Parkanlagen ist dort als Zielplanung anzusehen, wo die kurzfristige Verwirklichung den Eigentümern gegenüber als unbillige Härte erscheint. Alle davon betroffenen Grundstücksteile sind heute als Grünfläche, gärtnerisch oder als Weideland genutzt.

Im Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich das Ausgehende mehrerer Flöze sowie die "Himmelsfürster Erbstollensohle", die auf umfangreichen oberflächennahen Kohleabbau hinweisen.

Es ist daher notwendig, bei der Planung von Einzelmaßnahmen rechtzeitig mit den Grundstückseigentümern, Heinrich-Industrie- und Handels AG bzw. Bergbau AG Lippe, Verbindung aufzunehmen.

### III. Zahlenwerte / Ausweisungen

a) Flächengrößen: Gesamtverfahrensgebiet	ca. 17,5 ha
Netto-Bauland	ca. 6,3 ha
öffentl. Grünflächen	ca. 4,7 ha
sonstige Grünflächen und Friedhöfe	ca. 3,4 ha
Fläche für die Forst- wirtschaft	ca. 0,5 ha

b) Anzahl der vorhandenen Wohnungseinheiten	ca. 270 WE
Anzahl der entfallenden Wohnungseinheiten	ca. 25 WE
Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohnungseinheiten	ca. 110 WE
zukünftig insgesamt	<u>ca. 355 WE</u>

c) Festsetzung innerhalb der Baugebiete:

Baugebiete: Baugrundstück für den Gemeinbedarf:

Schule, Kindergarten,  
Gemeindezentrum, Friedhofskapelle,

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,5, 0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I, II

Reines Wohngebiet (WR)

Einzel- und Doppelhäuser,  
Haugruppe,

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8, 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II, III

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Einzel- und Doppelhäuser,  
Hausgruppen, geschlossene Bauweise,

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8, 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II, III

IV. Kosten

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

Straßenbau:	2.500.000,-- DM
Die Ausbaukosten für die Haupt- straße, für die Hölleneystraße und für die Worringstraße sind für die volle Breite angegeben:	
Kanalbau:	170.000,-- DM
öffentliche Grünflächen:	900.000,-- DM
Bodenordnung:	2.300.000,-- DM
	<hr/>
	5.870.000,-- DM
	=====

An Erschließungsbeiträgen werden ca.  
eingehen 650.000,-- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende und  
sonstige Maßnahmen notwendig.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Für einen Teilbereich des jetzigen Verfahrensgebietes um  
die Straßen "Am Kirchhof" und "Am Vattersberg" ist der aus  
der Zeit vor der Eingemeindung stammende Bebauungsplan  
"Am Kirchhof" Nr. 14/70 seit Januar 1969 rechtsverbindlich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/73  
gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/70  
als aufgehoben.

Essen, den 26. Februar 1980

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadtentwicklung

Schalte  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Rohde  
Amtsleiter

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Essen am 27.02.1980  
gemäß § 9 Abs. 6 BBauG a.F. abschließend beschlossen.

Essen, den 28. Februar 1980

Der Oberstadtdirektor

I.A.

*Rothmann*



Gehört zur Vlg. v. 18.6.80  
Az 352-12.03 (ffeu 3802/)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf