

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
Abt. Bauleitplanung
61 - 4 - 1

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 12/84
"Altenessener Straße/Heßlerstraße"
(Gewerbegebiet Fritz)
Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Nord

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanverfahrens
- III. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Anlaß und Ursache der Planung
 2. Städtebauliche Situation
- IV. Ziele und Zwecke der Planung
 1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen" für den Planbereich
 2. Abweichungen von den Darstellungen im "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen"
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Ziele der Landesplanung
- V. Planinhalt (die Festsetzung im einzelnen)
 1. Mischgebiete, Allgemeines Wohngebiet.
 2. Gewerbliche Bauflächen
 3. Grün- und Abschirmflächen
 4. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
 5. Weitere Festsetzungen, sonstige Signaturen und Kennzeichnungen
 6. Hinweise betreffend die Altlastensituation

- VI. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VIII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

* Siehe § 9 Abs. 8 BBauG (Entscheidungsbegründung)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein ca. 22,2 ha großes Gebiet in Altenessen-Nord, das im wesentlichen begrenzt wird durch die Altenessener Straße (L 549) im Westen, die Nordsternstraße im Norden, den Waldpark "Schunenbach" und die Fritzstraße im Osten sowie den Emscherschnellweg (A 42) im Süden. Außerdem sind westlich der Altenessener Straße die Besitzungen Altenessener Straße Hs.-Nrn. 575 - 585 Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Grundstück Nordsternstr. 21 (Flurstück 117, Flur 2, Gemarkung Altenessen) ist nach der öffentlichen Auslegung des Planes durch Ratsbeschluß aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen worden (siehe Punkt II).

II. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanverfahrens

Der Entwurf zum Bebauungsplan "Altenessener Str./Heßlerstr." (Gewerbegebiet 'Fritz') enthielt nördlich der Nordsternstraße einen Bereich, für den ein Planfeststellungsverfahren nach Personenbeförderungsgesetz (PBefG) zur Errichtung eines Bus- und Bahndepots von der Essener Verkehrs AG (EVAG) eingeleitet worden ist. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurde mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Essen abgestimmt, daß das Gelände für die geplante Abstellanlage nördlich der Nordsternstraße nicht mehr in das weitere Bebauungsplanverfahren einbezogen werden soll, da die Grundlage für eine nachrichtliche Übernahme der Abstellanlage in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BBauG noch aussteht. Außerdem sollen die notwendigen Festsetzungen für Schutzmaßnahmen zu dem südlich der Nordsternstraße liegenden Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung (MI₁-Gebiet) nach dem Verursacherprinzip innerhalb des Planfeststellungsverfahrens nach PBefG getroffen werden.

Aus v. g. Gründen hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 24.04.85 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 12/84 ohne die v. g. Fläche für die Abstellanlage der EVAG gefaßt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Planes wurde das Grundstück Nordsternstraße 21 (Flurstück 117, Flur 2, Gemarkung Altenessen) im Zusammenhang mit der Aufhebung eines allgemeinen Aufstellungsbeschlusses vom 29.08.79 für den Bereich "Gewerbegebiet Fritz" (östl. Altenessener Straße/nördl. Emscherschnellweg) durch Ratsentscheidung beim Satzungsbeschluß - bis auf einen ca. 2m breiten Grundstückstreifen, der für den Ausbau der Nordsternstraße benötigt wird - aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/84 herausgenommen.

Der Grund für diese Herausnahme ist, daß nur der vordere Teil des Grundstückes Nordsternstraße 21 mit ca. 20 m Tiefe in den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes einbezogen war. Der weitaus größere rückwärtige Grundstücksteil mit einer Tiefe von ca. 83 m muß erst bei Verwirklichung der v. g. Abstellanlage der EVAG durch die Planfeststellung nach PBefG in Anspruch genommen werden. Da der vorhandene Betrieb - Schreibwarengroßhandel - bei einem Verbleib den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/84 in diesem Bereich nicht entgegensteht, wird eine generelle Regelung für das gesamte Grundstück innerhalb des Planfeststellungsverfahrens für die Abstellanlage getroffen und der vordere Grundstücksteil - bis auf einen ca. 2 m breiten Streifen, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist - aus dem Verfahrensbereich des B-Planes Nr. 12/84 ausgeklammert.

III. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß und Ursache der Planung

Die Planung auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Neuessen, Schacht Fritz, hat ihren Anlaß einerseits in der konkretisierenden Ausfüllung des am 23.05.79 vom Rat der Stadt beschlossenen

"Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen", andererseits dient sie der Umsetzung des Handlungsprogramms zur Förderung der Essener Wirtschaft bzw. des Gewerbeflächenprogramms der Stadt Essen.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichsten Bereich des Stadtteils Altenessen-Nord zwischen Rhein-Herne-Kanal und Emscherschnellweg (A 42). Im Hinblick auf diese durch die vorgenannten Zäsuren bedingte Insellage besteht hier einerseits der Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung dieses durch eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten geprägten Gebietes entlang der Altenessener Straße und der Heßlerstraße, andererseits sollen die an die v. g. Bereiche anschließenden Gewerbeareale, die seit der Stilllegung der Schachtanlage "Fritz" weitgehend brachliegen, aktiviert und einer geordneten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Zur Erschließung dieser gewerblichen Bauflächen wird die Nordsternstraße nach Süden verlängert und an die Heßlerstraße angebunden.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ----- Altenessen" für den Planbereich

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem Entwicklungskonzept Altenessen eine städtebauliche Rahmenkonzeption für den Stadtteilbereich nördlich der Köln-Mindener-Bahnlinie geschaffen worden. Das "Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen" wurde in einer Bürgeranhörung am 23.01.79 erörtert und am 23.05.79 vom Rat der Stadt in seinen Zielsetzungen beschlossen. Für den vorliegenden Planbereich weist das Entwicklungskonzept als Zielsetzung eine nach Störgraden gegliederte gewerbliche Baufläche auf den Flächen der ehemaligen Schachtanlage "Fritz" aus. Aufgrund der heutigen Nutzung mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten wurde im Entwicklungskonzept für die Bereiche östlich der Altenessener Str. und südl. der Heßlerstr. "Mischgebiet" ausgewiesen.

2. Abweichungen von den Darstellungen im "Städtebaulichen
Entwicklungskonzept Altenessen"

Die Altenessener Straße soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/84 aus verkehrstechnischen Gründen entgegen der Darstellung im "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" nach Osten verbreitert werden, wobei bei Verwirklichung der Verkehrsplanung ca. 35 Wohnungseinheiten beseitigt werden müssen. Bedingt ist die Verbreiterung durch den mit den Verkehrsbetrieben abgestimmten Haltepunkt "Röttgersbank" der Stadtbahn mit den notwendigen erhöht auszubauenden Verkehrsinseln zum Ein- und Aussteigen.

Im "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" ist die Straße "Böhmerheide" als Zubringer zum Emscherschnellweg (A 42) als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Aufgrund der Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG für den Bebauungsplan Nr. 6/83 "Altenessener Straße/Böhmerheide/Karlstraße (Wohngebiet Heinrich)" wurde nach erneuten Verkehrsuntersuchungen von dieser Verkehrsplanung Abstand genommen und die Heßlerstraße als Zubringer zur Autobahn A 42 festgelegt.

Dementsprechend ist die Heßlerstraße im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen zwischen Altenessener Str. und Autobahnanschluß als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen und im Bebauungsplan Nr. 12/84 "Altenessener Str./Heßlerstr." (Gewerbegebiet Fritz) aufgrund ihrer Funktion entsprechend verbreitert worden.

Das im Entwicklungskonzept dargestellte Erschließungssystem auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage "Fritz" wird im Bebauungsplan dahingehend abgeändert, daß die verlängerte Nordsternstraße als Haupteerschließungsstraße für das Gewerbegebiet eine nach Westen verschwenkte Führung erhält. Dadurch kann zum einen die im Entwicklungskonzept dargestellt westliche Stichstraße entfallen, zum anderen wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungssystem eine optimale Erschließung des gesamten Gewerbegebietes sichergestellt. Dabei wurde berücksichtigt, daß die Verwirklichung der gewerblichen Baumaßnahmen aus erschließungstechnischer und bodenordnender Sicht in Ab-

schnitten erfolgen kann, je nach Verfügbarkeit des Grund und Bodens und Bedarf an baureifen Gewerbegrundstücken.

Die Grundstücksfläche auf der südlichen Seite der Heßlerstraße, östlich der Besitzung Heßlerstraße Hs.-Nr. 44, die im Entwicklungskonzept als "öffentliche Grün- und Freifläche" dargestellt ist, wird im Bebauungsplan zwecks Ansiedlung eines Möbellagers als "Mischgebiet (MI₂-Gebiet)" festgesetzt. Die Verlagerung des Betriebes aus dem Zentrumsbereich Altenessens dient der Entflechtung des Ortskernes.

Für den neuen Standort des Betriebes ist ausschlaggebend, daß er verkehrsgünstig an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen wird. Dieses ist durch Inanspruchnahme der in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlußstelle "Heßlerstraße" liegenden Grundstücksfläche sichergestellt.

Die vom Entwicklungskonzept abweichende Erweiterung der Mischgebietsausweisung nach Osten ist Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 12/84 "Altenessener Straße/Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz)" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen entwickelt. Diesbezüglich wird folgendes angemerkt:

Nördlich des Emscherschnellweges (A 42) wird im Flächennutzungsplan eine die Autobahntrasse begleitende ca. 40 m breite "Allgemeine Grün- und Freifläche" dargestellt, die nur im Bereich der Altenessener Str. von der vorhandenen Bebauung unterbrochen wird.

Diese Gründarstellung im Flächennutzungsplan ist als planerische Grundkonzeption zu sehen mit folgenden Zielen:

- Allgemeine Kenntlichmachung einer entlang der Autobahntrasse verlaufenden Anbauverbotszone, in der Bauvorhaben aufgrund gesetzlicher Vorschriften der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde bedürfen.

- Genereller Hinweis auf Schutzmaßnahmen entlang der Autobahn im Hinblick auf die Bereiche mit Wohnnutzung südlich der Heßlerstraße.

Im Bebauungsplan Nr. 12/84 wird entgegen dieser generalisierten Darstellung in Orientierung am Bestand südlich der Heßlerstraße in den Bereichen, in denen Mischgebiete mit überwiegend wohnlicher Nutzung (MI₁-Gebiete) ausgewiesen werden, aufgrund der heutigen Nutzung des Geländes für die entsprechenden Teilflächen "Private Grünfläche (Gärten)" festgesetzt. Diese Durchgrünung mit privatgenutzten Freiflächen entspricht somit in den v. g. Bereichen den mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verfolgten Zielsetzungen.

In den zwei Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung (MI₂-Gebiete) wird die Abschirmzone - bis auf die außerhalb des Plangebietes liegende Böschungsfläche der A 42 - unterbrochen. Hier soll dem Eigentümer durch die Ausweisung einer großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche ein gewisser Spielraum für die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und Gestaltung der Hof- und Freiflächen eingeräumt werden.

In den zwei v. g. Bereichen verbleibt zwischen den südlichen Baugrenzen und der A 42 eine Freifläche in unterschiedlicher Breite, so daß im Zusammenhang mit den übrigen Grünflächen gesehen, die im Flächennutzungsplan vorgegebene planerische Grundkonzeption auch in diesem Bereich weitgehend eingehalten wird.

4. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. 12/84 entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung wie sie u. a. im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellt sind.

V. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Mischgebiete, Allgemeines Wohngebiet

1.1 Mischgebiete (MI-Gebiete)

Nach der heutigen Nutzungsstruktur mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten werden die Bereiche entlang der östlichen Seite der Altenessener Straße und südlich der Heßlerstraße im Bebauungsplan "Altenessener Straße/Heßlerstraße" (Gewerbegebiet "Fritz") als Mischgebiete (MI-Gebiete) festgesetzt. Diese Ausweisung basiert auf dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen", wobei die Zielsetzung verfolgt wurde, den Wohnzusammenhang in diesem Stadtteilbereich mit dem Wohngebiet westlich der Altenessener Straße und mit dem Stadtteil Karnap durch Darstellung als Mischgebiete zu gewährleisten und nicht durch eine ausschließlich gewerbliche Ausweisung zu unterbrechen. Die Nutzungen in den einzelnen MI-Gebieten werden entsprechend ihres Anteils mit zum einen überwiegend wohnlicher Nutzung (MI₁) und zum anderen mit überwiegend gewerblicher Nutzung (MI₂) nach § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan eingeschränkt.

Danach wird für die MI₁-Flächen folgendes festgelegt:

- Festsetzung nach § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO:

Zulässig sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn 1, 2 und 3. Ausgeschlossen werden aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 4, 5, 6 und 7.

Diese Festsetzung bedeutet für die MI₁-Gebiete, daß Wohngebäude (Nr. 1), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2) und Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten sowie Beherbergungsbetriebe (Nr. 3) zulässig sind.

Ausgeschlossen werden jedoch sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5), Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7).

Für die MI₂-Bereiche wird folgendes festgelegt:

- Festsetzung nach § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO:

Zulässig sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 1, 2, 3, 4 und 7. Ausgeschlossen werden aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 5 und 6.

Danach sind in den MI₂-Gebieten Wohngebäude (Nr. 1), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2), Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten sowie Beherbergungsbetriebe (Nr. 3) ebenso zulässig wie sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4), die mit dem Wohnen verträglich sind, und Tankstellen (Nr. 7).

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) sowie Gartenbaubetriebe (Nr. 6) sind ausgeschlossen.

Die Bebauung innerhalb der MI-Gebiete wird in Bereichen entlang der Altenessener Straße aus Gründen der Abschirmung der anschließenden Bereiche als geschlossene Bauweise mit max. 3 Geschossen festgesetzt. Für die übrigen MI-Gebiete wird teils eine offene Bauweise ausgewiesen, teils Einzel- und Doppelhäuser in II-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Für die durch die festgesetzte Verbreiterung der Altenessener Straße überplanten Wohnungseinheiten (ca. 35 WE) wird in den MI₁-Gebieten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und nach Durchführung bodenordnender Maßnahmen eine Ersatzbebauung ermöglicht, die aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen - entsprechend der zu beseitigenden Altbebauung - entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie der

Altenessener Straße ausgerichtet wird. Durch diese Anordnung werden die von der Straße abgewandten rückwärtigen Gebäudeteile mit den angrenzenden Gartenflächen gegen die Verkehrsimmissionen der Altenessener Straße (L 448) weitgehend geschützt.

*1 Ergänzung siehe Seite 11 b

Die heutige Bebauung auf der südlichen Seite der Straße "Röttgersbank" Hs.-Nr. 2 wird im Bebauungsplan aus den zuvor beschriebenen Gesichtspunkten und auch wegen ihrer relativ schlechten Bausubstanz nicht bestätigt, zumal bereits eine Abbruchgenehmigung vorliegt. Ersatz für dieses Wohngebäude kann durch entsprechende bodenordnende Maßnahmen auf den östlich angrenzenden unbebauten Flurstücken 93 und 94 geschaffen werden. Das noch bestehende Gebäude Röttgersbank 2 genießt jedoch auch bei den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin Bestandsschutz; Auch Investitionen zu einer mittelfristigen Erhaltung des Wohnraumes werden hierdurch nicht verhindert, ebenso wie eine planungsrechtliche Bestätigung des vorhandenen Gebäudes nicht dessen dauerhafte Erhaltung gewährleisten kann, wie auch aus der vorliegenden Abbruchgenehmigung zu ersehen ist.

Die Abgrenzung der südlich anschließenden überbaubaren Grundstücksfläche in dem ausgewiesenen MI₂-Gebiet resultiert aus einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage auf dem Grundstück Altenessener Str. Hs.-Nr. 610 - 620. Die u.a. beantragte Ausstellungshalle bewirkt durch ihre Ausrichtung entlang des festgesetzten Pflanzgebotsstreifens ebenfalls eine Abschirmung der nördlich liegenden Hausgärten von den überwiegend gewerblich genutzten Flächen auf dem v.g. Grundstück.

*1 Innerhalb des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde auf eine stillgelegte Tankstelle nördlich der Straße "Röttgersbank" auf dem Eckgrundstück Altenessener Straße Hs.-Nr. 626 hingewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der westliche Grundstücksteil der ehemaligen Tankstelle zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche für die geplante Verbreiterung der Altenessener Straße in Anspruch genommen werden. Der ebenfalls nicht überbaubare östliche Grundstücksbereich soll als Freifläche dem ausgewiesenen Mischgebiet zugeordnet werden.

Bodenuntersuchungen für dieses Gelände wurden bislang nicht durchgeführt.

Unter Bezugnahme auf den Runderlaß der zuständigen Landesministerien (MSV, MBW und MURL) vom 15.05.92 wird für eine derartige Altlastenverdachtsfläche ebenfalls eine Gefährdungsabschätzung gefordert. Auf Grundstücken ehemals betriebener Tankstellen könnten evtl. Bodenverunreinigungen vorliegen, die Gefährdungen für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit bewirken könnten. Die Gefährdungsabschätzung müßte eine Beurteilung von evtl. vorhandenen Bodenbelastungen im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzte zukünftige Nutzung des Grundstückes enthalten. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sollte auch darauf eingegangen werden, wie mit dem kontaminierten Boden umzugehen ist (z.B. Sanierungsnotwendigkeit, Sicherungsmaßnahmen, Abfallentsorgung).

Die Gefährdungsabschätzung soll nach haushaltsmäßiger Bereitstellung städtischer Mittel vor Planung und Durchführung von Baumaßnahmen in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Bezüglich dieses früheren Tankstellenstandortes, der im Bebauungsplan nachträglich in grüner Signatur als Altlastenverdachtsfläche (Index 2) dargestellt worden ist, wird auf die Ausführungen unter Punkt V.6. der Begründung "Hinweise betreffend die Altlastensituation" verwiesen.

Südlich der Heßlerstraße wird in dem östlich liegenden MI₂-Gebiet die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von ca. 7 bis 10 m von der Straßenbegrenzungslinie der Heßlerstraße zurückgesetzt, damit vier schützenswerte großkronige Bäume in diesem Bereich gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG erhalten werden können.

Nach dem offengelegenen Bebauungsplan sollte durch die Festsetzung einer großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche die südliche Baugrenze in einem Bereich bis auf ca. 1,50 m an den am Böschungsfuß der A 42 verlaufenden Entwässerungsgraben heranrücken. Die großzügige Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche sollte dem Architekten für die zukünftige Baumaßnahme unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8) ausreichend Spielraum für die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück einräumen. Das bedeutete, daß es dem Bauherren überlassen bleiben sollte, ob er den Baukörper bis auf 1,50 m an den Entwässerungsgraben der A 42 heranrückt und die dann erforderlich werdenden bautechnischen Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. Gründung durch Spundwände in diesem Bereich, und die damit verbundenen Folgekosten übernimmt, damit der Entwässerungsgraben der A 42 seine Funktion unbeschadet erfüllen kann, oder ob er den Baukörper zurücksetzt.

Anläßlich einer Detailabstimmung mit dem Autobahnamt Bochum bezüglich der von dort im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes geäußerten Bedenken hat sich die Notwendigkeit gezeigt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so anzupassen, daß ein ausreichender Abstand aufstehender Gebäude (mind. 3 m) von dem an der Grundstücksgrenze liegenden Graben eingehalten wird und auch Abgrabungen für eine evtl. Unterkellerung von Gebäuden in der Nähe des Grabens unterbleiben, damit die Entwässerung der hohen Autobahnböschung dauerhaft sichergestellt bleibt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nunmehr so abgegrenzt, daß der Sicherheitsabstand zum Entwässerungsgraben berücksichtigt ist und zugleich die langfristige Erhaltung der vorhandenen 10 großkronigen Platanen in diesem Bereich gewährleistet wird.

Einer von betroffenen Anwohnern geäußerten Anregung der vollständigen Umwidmung der Fläche durch Festsetzung als Grünanlage konnte hingegen aus planerischen Gesichtspunkten heraus nicht gefolgt werden. Das Grundstück eignet sich durch seine Lage zwischen Hauptverkehrsstraße, Autobahn und Autobahnanschluß nicht für eine Erholungsnutzung, ist jedoch andererseits außerordentlich günstig gelegen, z.B. für eine gewerbliche Nutzung von geringem Störgrad, wie sie im Rahmen der Festsetzung als Mischgebiet möglich ist.

Die Zielsetzung einer in diesem beschränkten Rahmen gewerblichen Nutzung wird daher in dem Umfang beibehalten, wie dies mit einer langfristigen Erhaltung des Baumbestandes vereinbar ist, zumal ein dringender Bedarf an günstig gelegenen Flächen besteht, die sich eignen zur Neuansiedlung bzw. Verlagerung von entsprechenden Betrieben, die sich an ihrem bisherigen Standort nicht vergrößern können.

Der Charakter des Bereiches entlang der Heßlerstraße, der durchweg sowohl im Bestand als auch in der planerischen Zielsetzung durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen geringen Störgrades geprägt ist, wird dadurch nicht verändert. Auch der Verzicht auf eine entsprechende Nutzung des Grundstückes würde die Wohnlage an der Heßlerstraße nicht verbessern. Wertminderungen, die sich ursächlich aus einer Bebauung dieser Parzelle ergeben, sind darum nicht zu befürchten.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Realisierung der Planung in den Mischgebieten ca. 50 neue Wohneinheiten sowie etwa 2,5 ha Fläche für die Ansied-

lung, Verlagerung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben geringen Störgrades möglich.

Die Mischgebiete werden gegen die angrenzenden gewerblichen Bauflächen durch Abschirmmaßnahmen geschützt.

Um das MI₂-Gebiet westlich der I. Schichtstraße mit überwiegend gewerblicher Nutzung funktional und optisch von den sowohl östlich und auch westlich angrenzenden MI₁-Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung und den ihnen zugeordneten privaten Grünbereichen zu trennen, wird im Bebauungsplan ein umlaufender Pflanzgebotsstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt.

An der heutigen Durchgrünung der MI₁-Gebiete südlich der Heßlerstraße durch privatgenutzte Freiflächen wird unter Beibehaltung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf den durch die umliegenden gewerblich genutzten Gebiete und den Emscherschnellweg belasteten Bereich festgehalten.

Die 10 großkronigen Platanen in dem bereits angesprochenen östlichen MI₂-Gebiet werden durch die Festsetzung als zu erhaltende Einzelbäume ebenfalls in die Konzeption von Durchgrünungs- und Abschirmmaßnahmen einbezogen. Die Bäume mit einem Stammumfang von z.T. über 2 m und Kronendurchmessern von 18 bis 20 m sind mindestens 100 Jahre alt; sie prägen nicht nur das optische Bild dieses Abschnittes der Heßlerstraße, sondern tragen auch während der Vegetationsperiode zur Filterung der Luft, zur Bindung von Staub sowie in geringerem Umfang zur Abschirmung der Autobahn bei.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Westlich der Altenessener Straße/nördlich der Einmündung der Stapenhorststraße soll die Straßenbegrenzungslinie der Altenessener Straße zurückgesetzt werden. Dadurch werden die vorhandenen älteren Baukörper angeschnitten. Der Be-

bauungsplan setzt hier eine III-geschossige Blockbebauung (ca. 30 WE) fest. Die Zufahrt zu den Abstellplätzen soll von der Stapenhorststraße aus erfolgen. Diese Bebauungsmöglichkeit bereinigt mit ihrer Realisierung die heute städtebaulich unbefriedigende Situation; die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben hier allerdings nur die planerische Zielsetzung vor, die bei einem evtl. künftigen Ersatz der Altbauten durch eine Neubebauung zugrundegelegt werden soll. Eine Ausbau der Altenessener Straße, auf den unter V. 4 noch einzugehen ist, ist hier solange auch unter Berücksichtigung des Bestandes möglich und auch vorgesehen.

2. Gewerbliche Bauflächen

Das ca. 9,5 ha große Gelände der ehemaligen Schachanlage Fritz, das nach der Stilllegung des Schachtes weitgehend brachliegt, soll aktiviert und einer geordneten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Gewerbegebiet ist verkehrsgünstig über die Heßlerstraße an den Emscherschnellweg (A 42) und die Altenessener Straße (L 448) angebunden. Die innere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Nordsternstraße, die nach Süden verlängert wird und östlich der Besitzung Heßlerstraße Hs.Nr. 19 an die Heßlerstraße angeschlossen wird. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes soll über die vorhandenen Ausziehgleise der RAG an das Gleisnetz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen werden. Somit weist das Gewerbegebiet mit der Erschließung durch Schiene und Straße eine hohe Standortqualität auf.

Im Hinblick auf die angrenzenden Mischgebiete werden die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Umweltbelastungen durch abgestufte Nutzungsbeschränkungen in Grenzen gehalten, d.h. die Lage der Betriebe im Gewerbegebiet soll sich nach ihrem jeweiligen Störgrad richten. Die Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.82 über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten (Abstandserlaß) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO die Gewerbegebiete - von den Mischgebieten aus gesehen - horizontal in Abstandsgruppen gegliedert. Danach

sind durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugelassen die Betriebs- bzw. Anlagearten in

GE der Abstandsklasse I - VIII

GE₁ der Abstandsklasse I - VII

GE₂ der Abstandsklasse I - VI

sowie jeweils Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Für die Gewerbezone, in denen der im Abstandserlaß vorgegebene Minimalabstand von 100 m zu den Wohnbereichen unterschritten wird (GE ohne Fußnote) wird eine Nutzung durch Betriebe und Anlagen nach der Abstandsliste ausgeschlossen.

In GE_{1A} sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sowie ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Diese Regelung kommt einerseits Betrieben zugute, die über den Stand der Technik hinausgehende Anstrengungen zur Emissionsminderung unternehmen, andererseits berücksichtigt sie, daß Betriebe mit einer spezifischen Produktion gegenüber der generalisierten Einstufung in der Abstandsliste atypisch zu beurteilen sind.

Durch das festgesetzte Erschließungssystem innerhalb des Gewerbegebietes mit der bis zur Heßlerstraße verlängerten Nordsternstraße und der nach Südosten hin abzweigenden Stichstraße wird eine optimale Erschließung des gesamten Gewerbegebietes sichergestellt. Dabei ist berücksichtigt worden, daß die Verwirklichung der gewerblichen Baumaßnahmen aus erschließungstechnischer und bodenordnender Sicht in Abschnitten erfolgen könnte, je nach Verfügbarkeit des Grund und Bodens für eine Gewerbeaufschließung und Bedarf an baureifen Gewerbegrundstücken. Die funktionsgerechte Erschließung aller gewerblichen Bauflächen ist nur zu erreichen, wenn die v. g. zwei Erschließungsstraßen

die Sicherheitszonen der vor einigen Jahren verfüllten und mit Betonplatten abgedeckten Bergbauschächte Fritz 1 und 2 tangieren (s. auch Pkt. V.4). Die Kreuzung der Stichstraße mit den Zechenbahngleisen ist unproblematisch, da die Stichstraße weitgehend in Geländeoberfläche verlaufen soll. Bei der Ausbauplanung ist eine Abstimmung mit dem Betreiber der Gleisanlagen erforderlich.

Das östlich an den Wendekreis der Stichstraße angrenzende vorhandene Magazingebäude wird von der Straßentrasse nicht angeschnitten, so daß einer Weiternutzung des Gebäudes nichts entgegensteht.

Durch das festgesetzte Erschließungssystem ist sichergestellt, daß die gewerblichen Bauflächen u. a. aus brandschutztechnischer Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus für Lösch- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ständig ungehindert erreichbar sind. Damit ist auch ein Befahren der Gewerbegrundstücke durch die Feuerwehr bis in die Nähe des Böschungsfußes der Schurenbachhalde für Löscharbeiten bei einem evtl. Haldenbrand gewährleistet.

Entlang der verlängerten Nordsternstraße und der Stichstraße verläuft die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 5,0 m parallel zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, um entlang der Gewerberschließungsstraßen einen durchgehenden Pflanzgebotstreifen zu schaffen.

Diese Pflanzgebotstreifen sind im Zusammenhang mit den übrigen Grünflächen und Pflanzbereichen aus stadtgestalterischen, stadtklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich, damit einerseits das neue Gewerbebiet durchgrünt und aufgelockert wird, zum anderen soll hierdurch ein Ausgleich zu den größtenteils befestigten Hofflächen auf den Gewerbegrundstücken geschaffen werden. Diese Grünmaßnahme ist jedoch im Bereich des Grundstückes Nordsternstraße 22 - 28 wegen der vorhandenen Gebäude als Zielplanung zu sehen, d. h. nur bei einer Neubebauung müßten die Baukörper um mind. 5,0 m von der Nordsternstraße zurückgesetzt werden. Die Pflanzge-

botsstreifen bleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers und sind auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) als Freifläche anrechenbar.

Innerhalb des Gewerbegebietes bleibt die nördlich der Besitzungen Heßlerstraße Hs.-Nrn. 39 - 43 liegende vorhandene Tennishalle gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Die Erschließung der Halle erfolgt über die heutige Zufahrt von der Heßlerstraße aus mittels eines festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger.

Für das Gelände der stillgelegten Schachtanlage "Fritz" wurde vom Geologen der Stadt ein gutachtlicher Bericht über die Baugrundverhältnisse erstellt. Dabei wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

- Die Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung des Geländes erbracht.
- Bei der oberen Bodenart handelt es sich aufgrund der früheren Nutzung als Industriegelände mit einer dichten und massiven Bebauung um eine Anschüttung unterschiedlicher Nutzung und heterogener (ungleichartiger) Zusammensetzung wie z. B. Bauschutt, Ziegelreste, Beton u. ä. in den früher bebauten Bereichen und überwiegend Bergematerial oder Asche außerhalb der Bebauung. Angaben über die Tragfähigkeit, Elastizität usw. des Baugrundes sind naturgemäß innerhalb der Anschüttung nicht möglich. Bei der vorgesehenen Bebauung des Geländes ist die Frage der Gründung je nach Bauwerksart für jedes Fundament (Punktgründung oder Streifenfundament) im einzelnen zu klären. Sofern es sich um Aufschüttungen größerer Mächtigkeit handelt, ist der Bereich von der Fundamentunterkante bis zum gewachsenen Boden zunächst zu verdichten, um Hohlräume im tieferen Untergrund zu schließen und eine brauchbare Gründungssohle zu erhalten. Alte Fundamente, Betonklötze oder andere harte Bauwerksreste im Untergrund sind ggfls. zu entfernen, damit

das Setzungsverhalten des Neubaus nicht ungünstig beeinflusst wird. In den Bereichen mit weniger als 2,0 m Anschüttung sollten die Fundamente der Gebäude bis in die quartären Sande abgesetzt werden, deren Tragfähigkeit mit 0,20 bis 0,30 MN/m², je nach Fundamentbreite und Gründungstiefe, angenommen werden kann.

- Das Grundwasser steht überwiegend erst in Tiefen unterhalb 4,0 m an, im nordwestlichen Bereich unterhalb 2,5 m. Bei Gründungsmaßnahmen, die tiefer geführt werden als 2,0 m unter Geländeoberfläche, sollte eine Überprüfung des Grundwasserstandes vorgenommen werden, um die Gründungsarbeiten nicht zu gefährden. Bei unterkellerten Gebäuden ist die Frage nach Drainage im einzelnen zu klären.

*2 Ergänzung siehe Seiten 19 b und 19 c.

Betreffend die 4 verfüllten und abgedeckten Bergbauschächte im Planbereich ist bei einer Bebauung im unmittelbaren Schachtbereich folgendes zu beachten:

- Das Bauwerk darf nur in festem Gestein gegründet werden.
- Die Gründung eines Bauwerkes darf keine zusätzlichen Belastungen des Schachtausbaues hervorrufen.
- Der Schacht muß für die Beobachtungsausgasungssicherung und Nachverfüllung mittels Lastkraftwagen zugänglich bleiben.
- Die Stellungnahme der Prüfstelle für Grubenbewetterung der WBK hinsichtlich evtl. Entgasungseinrichtungen ist einzuholen.

3. Grün- und Abschirmflächen

Zwischen den Mischgebieten und dem Gewerbegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung - soweit möglich - eine "öffentliche Grünfläche", die eine optische Trennung bewirken soll und daneben Schutzfunktionen erfüllt.

*2 Beim Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes im Jahre 1987 wurde vom Regierungspräsidenten Düsseldorf in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) in Herten eine weitergehende abschließende Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Zeche 'Fritz', das im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen unter der Ordnungs-Nr. 24/1.02 registriert ist, gefordert.

Im Rahmen des Verfahrens zur Beendigung der bergbehördlichen Aufsicht wurde am 11.04.88 durch die Westfälische Bergwerkschaftskasse (WBK) in Bochum im Auftrage des früheren Bergbaubetreibers eine gutachterliche Stellungnahme zu Untersuchungen von Boden- und Grundwasserproben aus dem Bereich der ehemaligen Schachtanlage 'Fritz' erstellt.

Wie die Erstbewertung bereits aufgezeigt hat, ist das gesamte Zechengelände mit einer Aufschüttung bedeckt. Die Aufschüttung besteht überwiegend aus Bergematerial, Bauschutt, Asche, Schlammresten und Bodenmaterial. Sie ist im Untersuchungsgebiet zwischen 1,70 und 5,40 m stark. Die chemischen Analysen der entnommenen Bodenproben ergaben unterschiedlich starke Belastungen, insbesondere für die Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Kohlenwasserstoffe, EOX sowie in geringem Umfang auch für Schwermetalle.

Die stärkste Belastung wurde in der Umgebung eines ehemaligen oberirdischen Ölbehälters aufgefunden. Im Herbst 1990 wurden an dieser Stelle belastete Böden in einer Menge von ca. 350 m³ ausgehoben und nach thermischer Reinigung zwischenzeitlich wieder eingebaut. Im Umfeld des sanierten Gebietes sind nach wie vor Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen in Tiefen unterhalb von ca. 3 m vorhanden. Diese befinden sich zum Teil in grundwasserführenden Schichten. Im Bereich der Ausbreitungsfahne handelt es sich daher streng genommen nicht um eine Bodenkontamination sondern um eine Grundwasserverunreinigung. Bei weitergehender konventioneller Sanierung müßte nach Angaben des Gutachters der Boden bis zur Grundwassersohle in etwa 8 m Tiefe bei einer voraussichtlichen Aushubmenge von ca. 7.500 t ausgekoffert werden.

Im Grundwasser (Abstrombereich unterhalb des Kontaminationsherdes) wurden bei mehreren Messungen Belastungen insbesondere mit Kohlenwasserstoffen, PAK, Chloriden und Sulfaten ermittelt. Eine unmittelbare Ge-

fährdung anderer Schutzgüter ist nicht erkennbar. Während die Bergaufsicht für den ehemaligen Zechenbereich inzwischen beendet ist, verbleiben die weiteren Beobachtungen des Grundwassers sowie die daraus evtl. erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr unter der Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Entscheidung über evtl. zu treffende Sanierungsmaßnahmen für das Grundwasser ist kurzfristig noch nicht zu erwarten.

Durch die Deutsche Montan Technologie (DMT) - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH - wurde mit Datum vom 11.05.1992 in Ergänzung des WBK-Gutachtens eine zusätzliche Stellungnahme zu der vorgesehenen Nutzung erstellt. Im Ergebnis werden erhöhte Konzentrationen an PAK im Hinblick auf die geplante Nutzung als unerheblich eingestuft. Der Gutachter empfiehlt, die nicht durch Verkehrsflächen oder Parkplätze versiegelten Freiflächen abzudecken.

Hinsichtlich des Bereiches um den ehemaligen Ölbehälter (Schadensherd und Kontaminationsfahne) bleibt festzuhalten, daß die Schichten über dem kontaminierten Abschnitt (ab ca. 3 m Tiefe) nicht mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet sind. Für die geplante Nutzung (gewerbliche Baufläche, Parkplätze) sind diese in größerer Tiefe liegenden Verunreinigungen nicht schädlich.

In Abstimmung mit den beteiligten Fachdienststellen wurde das Zechenareal im Bebauungsplan in grüner Signatur mit entsprechendem Hinweis als Altlastenfläche (Index 1) dargestellt. Sofern bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen - einschließlich der Tiefbaumaßnahmen - die unter Punkt V.6. der Begründung "Hinweise betreffend die Altlastensituation" aufgeführten Anforderungen beachtet werden, kann die im Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Folgenutzung realisiert werden.

Zusätzlich verläuft entlang dieses Grünzuges und größtenteils beiderseits der Erschließungsstraße ein Streifen für eine flächenhafte Schutzpflanzung mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG, der nur im Bereich der Grundstückszufahrten zu den einzelnen Gewerbebetrieben unterbrochen werden soll.

Diese Pflanzstreifen sind im Zusammenhang mit den übrigen Grünflächen und Pflanzbereichen aus stadtgestalterischen, stadtklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich, damit einerseits das neue Gewerbegebiet durchgrünt und aufgelockert wird, zum anderen soll hierdurch ein Ausgleich zu den größtenteils befestigten Hofflächen auf den Gewerbegrundstücken geschaffen werden.

Im östlichen Planbereich wird nördlich der Tennishalle zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung an der Fritzstraße eine bepflanzte Aufschüttungsfläche in einer Höhe von ca. 8,0 m festgesetzt. Der Lärmschutzwall soll aufgrund der beabsichtigten Schutzfunktion beim Ausbau an die Böschung der Schurenbachhalde angebunden werden.

Der zukünftige "Waldpark Schurenbach" soll aus südlicher Richtung über einen zusammenhängenden öffentlichen Grünzug, der sich von den im Bebauungsplan 6/83 "Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstraße" (Wohngebiet Heinrich) festgesetzten Grünflächen in Verlängerung der Straße "Böhmerheide" unter dem Emscherschnellweg hindurch bis zur Schurenbachhalde erstreckt, erschlossen werden. Den nördlichen Teil dieser Grünverbindung bildet die im Bebauungsplan Nr. 12/84 festgesetzte "öffentliche Grünanlage", durch die der Grünzug an das im Grünstaltungsplan für die Schurenbachhalde festgelegte Wegesystem angebunden wird. Der Verlauf der v. g. Grünverbindung mit der im Bebauungsplan festgesetzten "öffentlichen Grünanlage" ist im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und bildet die einzige Zugangsmöglichkeit zum "Waldpark Schurenbach" aus südwestlicher Richtung.

Auf Anregung der Bezirksvertretung soll zusätzlich eine Zuwegung zum Waldpark auf kurzem Wege von der verlängerten Nordsternstraße aus geschaffen werden, um die beidseitigen Parkstreifen dieser neuen Gewerbeerschließungsstraße als Stellplatzreserve an den Wochenenden zur Verfügung zu stellen, wenn künftig mit einem größeren Besucherandrang zu rechnen ist.

Voraussetzung für die Realisierung dieser Anregungen ist zunächst die endgültige Verlagerung des Betriebskomplexes "Zechenbahn und Häfen" der RAG und Eigentumsübergang dieser Flächen an die Stadt Essen. Eine im Bebauungsplan festgesetzte und damit räumlich exakt fixierte Führung einer Wegeverbindung zwischen Nordsternstraße und Schurenbachhalde könnte zudem den Belangen der Wirtschaftsförderung sehr hinderlich sein, weil erst im Zuge der Ansiedlung von Gewerbebetrieben Aussagen zur Größe und Lage der Gewerbeparzellen getroffen werden können. Es ist aber vorgesehen, bei der Vermarktung der Gewerbegrundstücke unter Beibehaltung der dazu notwendigen Flexibilität in geeigneter Lage einen etwa 10 m breiten Grundstücksstreifen auszuparzellieren und als Weg mit begleitender Begrünung auszubauen.

Im Zuge der südwestlichen Erschließung des künftigen Waldparks Schurenbach wird im südöstlichen Planbereich (südlich der Heßlerstraße) als Abschluß der Bauflächen eine kleinere "öffentliche Grünanlage" festgesetzt, die einerseits zusammen mit dem alten Baumbestand südlich der Heßlerstraße den Zugang zu der neuen Erholungszone markieren wird, andererseits im Knotenpunkt von Autobahnauffahrt und Heßlerstraße großzügige freie Sichtbereiche schafft, die der Sicherheit zugutekommen und die Orientierung für Ortsfremde erleichtern.

Südlich der Heßlerstraße wird in zwei Bereichen aufgrund der heutigen Nutzung des Gleändes "Private Grünfläche (Gärten)" ausgewiesen. Der östliche Bereich wird von der I. Schichtstraße aus erschlossen, für den westlichen Bereich wird von der Heßlerstraße aus zum Flurstück 417 ein Gehrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzt. In der offengelegenen Entwurfsbegründung und in der Legende zum Bebauungsplan ist unter der Rubrik "Belastungsflächen", Nummer (6), die Nummer des Flurstückes aufgrund eines Druckfehlers nicht richtig wiedergegeben worden. Zur Korrektur dieses Druckfehlers und zur klaren Verdeutlichung des durch das Gehrecht begünstigten Personenkreises hat der Rat der Stadt beschlossen, die Erläuterung der unter Nr. (6) aufgeführten Belastungsfläche redaktionell zu berichtigen und durch folgende blau eingetragene Formulierung zu ersetzen:

"Gehrecht zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des Flurstückes 417, Flur 7, Gemarkung Altenessen".

Der Druckfehler war aus dem Zusammenhang des Planbildes bereits erkennbar. Außerdem ist durch die redaktionelle Berichtigung keine materielle Änderung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfolgt.

Zwischen den Besitzungen Altenessener Str.Hs.-Nrn. 628 und 642 ist die vorhandene III-geschossige Bebauung zurückgesetzt, so daß sich eine platzartige Fläche ergibt, die als "private Grünfläche" ausgewiesen wird. Zur Altenessener Straße hin wird in diesem Bereich ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt mit dem Ziel, den Platzbereich vor den Emissionen der Altenessener Straße weitgehend zu schützen. Die Erschließung der Baukörper wird durch ein "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger" sichergestellt.

4. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den
ruhenden Verkehr-----

Haupterschließungsstraßen für das Plangebiet sind die Altenessener Straße (L 448) im Westen, die den Stadtteilbereich nach Süden an das Mittelzentrum Altenessen und nach Norden an den Stadtteil Karnap anbindet, und die Heßlerstraße im Süden mit Anbindung an den Emscherschnellweg (A 42).

Ein voller 4-spuriger Ausbau der Altenessener Straße ist mindestens bis zum Knotenpunkt Altenessener Straße/Heßlerstraße unumgänglich. Die entsprechende Belastung dieser Hauptverkehrsstraße ergibt sich insbesondere daraus, daß gegenüber der ursprünglichen Konzeption des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen die direkte Anbindung des Stadtteilzentrums an den Autobahnanschlußpunkt Heßlerstraße nach dem übereinstimmenden Willen von politischen Gremien und Verwaltung entfallen ist. Daneben wird die Realisierung der Bebauungspläne für die im Umfeld des Stadtteilzentrums brachliegenden Areale eine zusätzliche Belastung für die Hauptverkehrsstraße mit sich bringen; zudem soll der heute die Karlstraße stark belastende Durchgangsverkehr zur Heßlerstraße durch verkehrsberuhigende Maßnahmen herausgedrängt werden. Schließlich ist im Hinblick auf die auch in der vorgesehenen Straßenführung teilweise nicht enthaltenen Parkstreifen zu berücksichtigen, daß mit dem 4-spurigen Ausbau außerhalb der Spitzenstunden die notwendigen Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand zu schaffen sind.

Neben den genannten Gesichtspunkten, die sich aus dem Kraftfahrzeugverkehr ergeben, muß die Planung für die Trassenführung der Altenessener Straße auch die Führung der zukünftigen U-Stadtbahn berücksichtigen. Durch die Lage der Rampe für den Übergang von der unterirdischen zur oberirdischen Führung und die Hochlage der Bahnsteige mit den entsprechenden Stützmauern und Schrammborden in den Haltestellenbereichen ergeben sich technisch unabänderliche Fixpunkte für das Straßenprofil. Auch vor und hinter den jeweiligen Haltestellenbereichen ist eine plötzliche Verschwenkung der Fahrbahnen

im Hinblick auf die damit verbundenen Unfallgefahren nicht vertretbar; es sind vielmehr sogenannte "Verzierungsstrecken" notwendig, die durch die entsprechende Ausrundung die Sicherheit des Verkehrsablaufes gewährleisten.

Auch ohne einen gesonderten Bahnkörper ist mindestens durch eine entsprechende Abmarkierung der Gleiszone auszuschließen, daß Behinderungen der U-Stadtbahn an der Oberfläche zu zeitlichen Verzögerungen in der Tunnelstrecke führen; solche Störungen wirken sich betriebsmäßig im Tunnel besonders kritisch aus. Auch im Hinblick auf die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs durch intensive Beschleunigungsmaßnahmen würde eine stärkere Vermischung des U-Stadtbahn-Verkehrs mit dem Autoverkehr im Widerspruch zu den formulierten Zielsetzungen stehen. Um die zur Attraktivierung des öffentlichen Nahverkehrs notwendige Beschleunigung durchzusetzen, ist es insbesondere notwendig, wo immer möglich, Linksabbiegespuren neben der Gleiszone anzuordnen oder aber durch eine 4-spurige Straßenführung die Möglichkeit zu schaffen, daß Linksabbieger auf der jeweils linken Richtungsfahrbahn außerhalb der Gleiszone den Gegenverkehr abwarten und so nicht den Nahverkehr behindern.

Nach dem Radwegkonzept sind für die Altenessener Straße beidseitig Radwege von mindestens 1,50 m Breite vorgesehen, die demnach bereits hinter dem Richtlinienquerschnitt von 1,75 m zurückbleiben. Heute sind solche Radwege in der Altenessener Straße nur teilweise vorhanden; die vorhandenen Abschnitte weisen lediglich die unzureichende Breite von 1,00 m auf. Mit der vorgesehenen Aufweitung des Straßenprofils läßt sich demnach auch dieser Mißstand beseitigen.

Die Altenessener Straße stellt schließlich von Norden her gesehen die Hauptzufahrt zum Stadtteil dar. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Straße und der damit einhergehenden Image-Anhebung für den Stadtteil Altenessen, sind nicht nur die im Zuge der Profilveränderung vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung, es ist darüber hinaus eine

Bereinigung der völlig zerrissenen Straßenflucht auf der Ostseite der Altenessener Straße anzustreben. Etliche Gebäude halten hier nicht einmal die 1898 festgelegte Fluchtlinie ein, zahlreiche andere Gebäude sind andererseits inzwischen bereits unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Straßenbegrenzungslinie neu errichtet worden. Die so entstandenen Vor- und Rücksprünge in der Straßenrandbebauung haben einen Umfang erreicht, der keinesfalls mehr unter dem Aspekt einer Auflockerung stur linear verlaufender Straßenfronten gewürdigt werden kann, sondern hinterlassen nicht nur beim ortsfremden Betrachter den Eindruck einer völlig ungeordneten Entwicklung.

Aus den genannten Gründen ist die mit den Festsetzungen des Planes gegebene Neuprofilierung der Straße notwendig, auch wenn dadurch mittel- und langfristig ca. 35 Wohneinheiten beseitigt und durch Neubauten in der neuen Fluchtlinie ersetzt werden müssen.

Die Nordsternstraße wird zur Erschließung des Gewerbegebietes in einem Bogen nach Süden verlängert und mündet östlich der Besetzung Heßlerstraße Hs.-Nr. 19 in die Heßlerstraße ein. Die Breite der Trasse entspricht den für Gewerbeverkehr üblichen Regelprofilen, wobei auf beiden Seiten der Fahrbahn Parkstreifen in der erforderlichen Breite von 2,50 m eingerechnet werden. Zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes wird außerdem eine Stichstraße angeordnet.

Um eine funktionsgerechte Erschließung der gesamten gewerblichen Bauflächen zu erreichen, ist es erforderlich, daß die v.g. Erschließungsstraßen die Sicherheitszonen der vor einigen Jahren verfüllten und mit Betonplatten abgedeckten Bergbauschächte Fritz 1 und 2 tangieren. Um sicherzustellen, daß durch die mit Lastkraftwagen zu befahrenden Straßen für die Schachtköpfe keine Gefahr entsteht, wurde bei einem Ingenieurbüro für Bau- und Bergschadenwesen eine gutachtliche Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche

im Bereich der zwei Bergbauschächte eingeholt. Das Ergebnis zeigt auf, daß die Straßenbauwerke mit der im Bebauungsplan festgesetzten Führung und bei einer der Geländeoberfläche angepaßten Höhelage als unbedenklich zu bezeichnen sind. Die geforderte Höhenlage der Straße wird durch den zum Bebauungsplan gehörenden Sonderplan sichergestellt.

Beiderseits der Heßlerstraße sind bereits Parkstreifen vorhanden. Die kleineren Erschließungsstraßen innerhalb der Mischgebiete werden im Bebauungsplan bestätigt, wobei die verlängerte I. Schichtstraße auf das für den Fahrverkehr notwendige Maß verbreitert werden soll.

Im Innenbereich zwischen der Nordsternstraße und der Straße "Röttgersbank" liegt ein vorhandener geschlossener Garagenhof, in dem die Einstellplätze für die Bewohner der bestehenden III-geschossigen Bebauung Altenessener Str. Hs.-Nrn. 628 - 642 untergebracht sind.

Innerhalb der großen befestigten Rangierfläche werden Bereiche für Stellplätze ausgewiesen, die durch entsprechende Bepflanzung gestaltet werden sollen und u.a. der Neubebauung östlich der Besitzung Nordsternstraße Hs.-Nr. 8 zugeordnet werden. Die heutige Zufahrt zu dem Garagenhof von der Altenessener Straße aus wird durch Festsetzen eines "Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger" gesichert. Außerdem soll durch Ausweisung eines weiteren "Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger" eine zweite Möglichkeit zur Erschließung des Garagenhofes von der Nordsternstraße aus geschaffen werden. Voraussetzung für die Verwirklichung dieser nördlichen Zuwegung ist jedoch das Öffnen des Garagenhofes durch Beseitigung der an der Zufahrtsstelle liegenden Eckgaragen.

Beiderseits des Emscherschnellweges (A 42) verlaufen durchgehende Lärmschutzwände in einer Höhe zwischen 1,75 m und 3,50 m, wodurch die Straßenbauverwaltung seinerzeit der ihr

obliegenden Schallschutzverpflichtungen entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nachgekommen ist. Durch diese Schallschutzmaßnahme werden die von der A 42 ausgehenden Lärmemissionen jedoch nicht auf die für die Bauleitplanung maßgebenden zulässigen Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in den einzelnen Baugebieten herabgemindert, so daß zusätzliche passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden erforderlich sind. Daher wird unter Punkt 5. durch Text im Bebauungsplan festgesetzt, daß in einem bestimmten Bereich entlang der Altenessener Straße und auf der südlichen Seite der Heßlerstraße bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Fenster ab Schallschutzklasse I nach VDI-Richtlinien 2719) zu treffen sind. Abgesehen von den für solche Maßnahmen zur Verfügung stehenden allgemeinen öffentlichen Zuschüssen sind die Kosten hierfür von den privaten Bauträgern aufzubringen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Emscherschnellweg nicht zu beeinträchtigen, bedarf u.a. die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb des Autobahnkörpers bis zu einer Tiefe von 100 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde.

5. Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen

Die Leitungen der Versorgungsträger wurden mit den entsprechenden Vorbehaltsstreifen für Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten nach den dortigen Angaben in den Bebauungsplan übernommen.

In dem Bebauungsplan ist u.a. folgende Kennzeichnung enthalten:

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

Außerdem werden die das Verfahrensgebiet durchziehenden Erdtreppen durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

*3 Ergänzung siehe Seite 28 b

VI. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)

<u>1. Gesamtverfahrensgebiet</u>		22,2 ha
<u>2. Bauflächen</u>		
2.1	<u>Gewerbliche Bauflächen (GE)</u>	
2.1.1	GE _{1A}	0,75 ha
2.1.2	GE	2,42 ha
2.1.3	GE ₁	4,38 ha
2.1.4	GE ₂	1,67 ha
	Summe	9,22 ha
2.2	<u>Mischgebiete (MI)</u>	
2.2.1	MI ₁	3,06 ha
2.2.2	MI ₂	3,23 ha
	Summe	6,29 ha
2.3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,40 ha
3.	<u>Verkehrsflächen</u>	
3.1	<u>Öffentlichen Straßen</u>	4,12 ha

*3 6. Hinweise betreffend die Altlastensituation

Aufgrund einer Auflage der höheren Verwaltungsbehörde, der der Rat der Stadt beigetreten ist, wurden betreffend die Altlastensituation im Plangebiet folgende textliche Hinweise unter den Nrn. 4 und 5 in grüner Farbe in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Die durch Signatur (mit Index 1) gekennzeichneten Flächen des ehemaligen Zechenareals sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen - einschließlich sämtlicher Tiefbauarbeiten - sind folgende Anforderungen zu beachten:
 - a) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung bzw. Verwertung anfallenden Aushubmaterials erforderlich werden.
 - b) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder wieder eingebaut werden. Baumaßnahmen sind nach Möglichkeit so zu planen und auszuführen, daß Aushubmaterial nicht anfällt bzw. nach Möglichkeit auf dem gleichen Grundstück wieder eingebaut werden kann.
 - c) Zur Vermeidung des Direktkontaktes von Menschen mit belastetem Boden ist bei Flächen, die von der Bebauung freigehalten werden (z.B. Pflanzflächen), eine Abdeckung mit unbelastetem bindigem Bodenmaterial (mindestens 0,5 m Stärke) oder alternativ ein Bodenaustausch in gleicher Mächtigkeit vorzunehmen.

5. Das durch Signatur (mit Index 2) gekennzeichnete Grundstück Altenessener Straße Nr. 626 ist durch eine stillgelegte Tankstelle belastet. Vor Planung und Durchführung von Baumaßnahmen - einschließlich von Abbrucharbeiten - ist eine Gefährdungsabschätzung (Bodenuntersuchung) in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführen.
Die Ergebnisse sind von der zuständigen Behörde zu bewerten und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Neunutzung vorzunehmen.

4.	<u>Grünflächen</u>		
4.1	Öffentliche Grünflächen		0,85 ha
4.2	Private Grünflächen		0,92 ha
4.3	Aufschüttungsflächen (Lärmschutzwall)		0,30 ha
5.	<u>Wohnungseinheiten (WE)</u>		
5.1	Bestehende WE	92 WE	
5.2	Neue WE	80 WE	
		<u>Summe</u>	172 WE
5.3	Zu beseitigende WE		
5.3.1	Durch Verbreiterung der Altenessener Straße (Haltepunkt Heßlerstraße)	35 WE	
5.3.2	Durch Zurücknahme der Baugrenze (Zielplanung)	<u>25 WE</u>	
		Summe	60 WE
5.4	Wohnungen nach Realisierung der Planung		112 WE
6.	<u>Einwohner im Endzustand</u>		
	(vorh. WE + Neupl. WE - zu beseitigende WE) x 2,3 EW		258 EW

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

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (Umlegung, Grenzregelung usw.) erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Es wird nicht erwartet, daß der Bebauungsplan und die Folgeerscheinungen sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken werden. Sollten sich solche Folgeerscheinungen jedoch abzeichnen, wird - soweit erforderlich - ein Sozialplan nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

Den Betroffenen sollen folgende Hilfen angeboten werden:

Sofern Eigentümer und gewerbliche Mieter ihren Gewerbebetrieb verlagern müssen, werden ihnen im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpachtung/Miete angeboten. Die Kosten der durch die Plandurchführung bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt Essen getragen. Darüber hinaus sind Hilfen zu Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kreditmarktmitteln aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land (ERP, Mittelstandskreditprogramm u.a.) möglich.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen soweit möglich, berücksichtigt.

VIII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

1. Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen werden die überschläglich kalkulierten Bodenordnungskosten nach dem heutigen Preisstand voraussichtlich ca. 3,10 Mio DM betragen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Grunderwerb ca.	1,50 Mio DM
Gebäudeentschädigung ca.	1,23 Mio DM
Abbruch und Verlagerung ca.	0,37 Mio DM

Die weiteren Kosten gliedern sich in:

Tiefbaumaßnahmen:

Straßenbau (einschl. Beleuchtung) ca.	4,30 Mio DM
Verkehrssicherungsanlagen ca.	0,53 Mio DM
Kanalbau ca.	1,50 Mio DM
	<hr/>
ca.	6,33 Mio DM
	=====

Grüngestaltung:

Öffentlichen Grünfläche c a.	0,17 Mio DM
	=====

Die Gesamtkosten belaufen sich
damit auf ca.

9,6 Mio DM
=====

An Erschließungsbeiträgen können unter Einrechnung der Grunderwerbskosten, jedoch ohne Ansatz für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen, ca. 1,11 Mio DM erwartet werden.

An Kanalanschlußbeiträgen können noch ca. 0,13 Mio DM vereinnahmt werden.

Die in der Altenessener Straße und der Nordsternstraße (von der Altenessener Straße bis Haus Nr. 27) beabsichtigten Erweiterungs- oder Verbesserungsmaßnahmen sind nach § 8 KAG bis zu 60 % umlagefähig.

2. Finanzierung:

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden.

Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

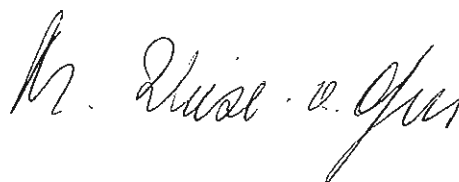
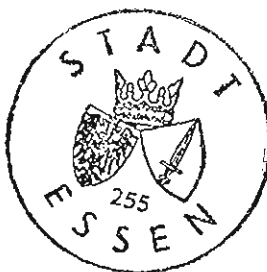
24.09.86

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung
I.V.

Stadtplanungsamt



Steckeweh, Beigeordneter



Dr. Wiese-v. Ofen,
Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 22. Jan. 1993
AZ. 35.2-12.03 (E8506)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 12/84 "Altenessener Straße/Heßlerstraße" (Gewerbegebiet "Fritz"), den der Rat der Stadt in der Sitzung am 26.11.86 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 18.12.86
Der Oberstadtdirektor
I.A.



Wissing

Diese Begründung wurde aufgrund der vom Regierungspräsidenten Düsseldorf im Genehmigungsverfahren geltend gemachten Auflage, der durch Beschlußfassung des Rates der Stadt am 27.10.1993 beigetreten worden ist, um den Punkt V.6 "Hinweise betreffend die Altlastensituation" und um die Seiten 11 b, 19 b, 19 c und 28 b ergänzt.

Essen, den 25.11.1993
Der Oberstadtdirektor
I.A.



Wissing

~~Die Bekanntmachung der Genehmigung und des Beitrittsbeschlusses~~
~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort~~
und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 03.12.93 bekannt gemacht worden

Essen, den 16. Dez. 1993
Der Oberstadtdirektor
im Auftrag



Wissing