

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 1/88
"Flözstraße/Zipfelweg"
Stadtbezirk: IV
Stadtteile: Bochohd, Bergeborbeck

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Derzeitige planungsrechtliche Situation
- III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie Änderung des vorhandenen Planungsrecht
- IV. Städtebauliche Situation
- V. Bodenuntersuchungen
- VI. Ziele und Zwecke der Planung, Planinhalte
 - a) Änderung des Planungsrechts durch das Umstellen auf die neue Baunutzungsverordnung
 - b) Änderung der bisher möglichen Nutzungen
 - c) Grünflächen
 - d) Flächen für Gemeinbedarf
 - e) Verkehrsflächen
- VII. Hinweise
- IX. Kosten und Finanzierung
- X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

* Siehe § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen der Bottroper Straße, der Hafenstraße, der Köln-Mindener-Eisenbahnlinie und der Flözstraße.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan durch eine Signatur eindeutig fest.

II. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für den von dem Bebauungsplan erfaßten Bereich liegen die folgenden Bebauungspläne vor:

- Nr. 306 rechtsverbindlich seit dem 27.11.66
- Nr. 2/68 rechtsverbindlich seit dem 21.02.71

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 14.06.85 beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Außerdem hat der Rat der Stadt am 22.02.84 einen Beschluß zur Ergänzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gefaßt, der die Umstellung der Bebauungspläne auf die geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zum Inhalt hat.

Am 25.02.87 hat der Rat der Stadt Essen für den Bereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen, die auch diesen Bereich voll erfaßt. Am 17.03.87 wurde sie von Regierungspräsidenten Düsseldorf genehmigt.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie Änderung des vorhandenen Planungsrechts

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat sich in seinen Darstellungen an den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne orientiert. Allerdings stellt der FNP im Bereich "Bottroper Straße, Hafenstraße, Zipfelweg und Flözstraße" entgegen dem Bebauungsplan Nr. 2/88 "gewerbliche Baufläche" dar. Somit gibt er andere Ziele als die bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" vor.

Im Parallelverfahren wird der FNP im Bereich "Bottroper Straße, Hafenstraße, Zipfelweg und Flözstraße" in Mischgebiet geändert.

IV. Städtebauliche Situation

In den vergangenen Jahren haben sich in zunehmendem Maße Verbrauchermärkte und Sb-Warenhäuser -großflächiger Einzelhandelsbetriebe- sowie Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten, also ohne Einbindung in die Zentrenstruktur, angesiedelt. Bevorzugt wurden von den Investoren für solche Einrichtungen Gewerbegebiete, die in der Regel an der Peripherie der Siedlungseinheiten liegen und eine gute Verkehrsanbindung haben.

Diese Konsumangebote außerhalb der Stadtteilzentren, aber auch die schwer lösbaren Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs in den historisch gewachsenen Einkaufsgebieten, führten zu veränderten Einkaufsgewohnheiten der Verbraucher. So hat sich der Konsument vom täglichen Einkauf auf einen konzentrierten Mehrtage- oder Wocheneinkauf umgestellt, der im Regelfall unter Benutzung des KFZ abgewickelt wird. Dies wiederum hat auch den bisher bodenständigen Einzelhandel bewogen, aus den Zentren an die Peripherie zu gehen, da auf der "grünen Wiese" die Standortanforderungen -große überbaubare Flächen, geringere Bodenpreise und gute Verkehrsanbindung- fast immer erfüllt werden. Unterstützt wird dieser Trend zudem noch durch einen erhöhten Kostendruck, besonders im Personalbereich. Auch die Notwendig-

keit, ein breitgestreutes Sortiment vorzuhalten, führt zu dem Zwang größerer Betriebseinheiten.

Auf die städtebauliche Entwicklung hat diese Tendenz meistens negative Auswirkungen:

- Veränderung des ortsansässigen, auch für den Fußgänger gut erreichbaren, Einzelhandel mit der Folge, das NICHT-Autofahrer, z.B. Junge, Alte und sozial Schwache nicht mehr wohnungsnah versorgt sind.
- Zerstörung der kleinräumigen Stadtstrukturen durch diese Entwicklung mit der Gefahr von Umsatzrückgängen in den kleineren Läden und letztendlich des Absterbens dieser Läden. Einhergehend damit erfolgt dann häufig ein Wechsel der Ladenbesitzer, deren Nutzungsnachfolger Waren und Güter für andere Zielgruppen (wie z.B. Schnellrestaurants) anbieten und dadurch zur qualitativen Verarmung der Versorgungsbereiche führen.
- Schwächung der gewachsenen Ortszentren, die bisher fußläufig erreichbar waren, in ihrer Funktion als Versorgungszentren für eine im Einzugsbereich lebende Mantelbevölkerung durch das Absterben privater Infrastruktur. Verbunden wäre damit die Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch Abwanderung stadtteilverbundener Bewohner, was die Kontinuität des örtlichen Gemeinwesens in Frage stellt. Dies könnte zur Folge haben, daß dem Landesentwicklungsprogrammnetz (insbesondere § 6 und 7) und dem Ratsbeschluß zur "Räumlich-funktionellen Ordnung" des Stadtgebietes nicht mehr Rechnung getragen werden kann.
- Verringerung des Angebotes an gewerblich nutzbaren Flächen bzw. vorhandenen Gebäuden mit der Folge, daß die Gemeinde zu immer weiteren Bereitstellungen von gewerblichen Bauflächen überwiegend für das produzierende und verarbeitende Gewerbe in bisher unbesiedelten Gebieten gezwungen wird.

Das Gewerbegebiet liegt im Einzugsbereich des B-Planes Nr. 2/68. Für diesen gilt die BauNVO in der Fassung vom 26.11.68. Die BauNVO von 1968 enthält zwar Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen, jedoch nicht so detailliert wie die derzeitige gültige BauNVO.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe erfordern eine Änderung der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach den bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen ist erfolgt.

Für Gewerbeansiedlungen in diesen Bereichen bestehen nur dann Kapazitäten, wenn vorhandene Nutzungen aufgegeben werden. Ziel ist es, die Flächen, die durch Umnutzungen künftig disponibel werden, wieder einer nach Möglichkeit arbeitsplatzintensiven Nutzung zuzuführen.

Um durch entsprechende Nutzungseinschränkungen sicherzustellen, daß die Planung den heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen und Arbeiten gerecht wird, und um eine Lösung der Gemengelage zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig; die bloße Umstellung auf die neue BauNVO reicht nicht aus.

V. Bodenuntersuchungen

Innerhalb des Verfahrensgebietes bzw. unmittelbar angrenzend, sind im Kataster der Stadt Essen über Altstandorte und Altablagerungen folgende Altlastverdachtsflächen registriert:

1. Unmittelbar östlich der Hafenstraße befindet sich die Schlackenhalde einer früheren Eisenhütte (Kat.-Nr. 22/2.01). Die Halde wurde bereits einer Gefährdungsabschätzung unterzogen (Gutachten der SEWA GmbH Essen vom 26.03.1990). Aus dem Gutachten ergeben sich

insgesamt keine Erkenntnisse über Gefährdungen für das Bebauungsplangebiet.

2. Westlich der Flözstraße liegt die unter Kat.-Nr. 22/1.02 erfaßte ehemalige Zeche und Kokerei Carolus-Magnus. Hierfür wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung durch das Büro Dr. Tillmanns und Partner GmbH mit Datum vom 07.09.1989 erstellt. Gefährdungen aufgrund der auf dem Zechengelände aufgefundenen kokereitypischen Verunreinigungen für das B-Plangebiet sind nicht ersichtlich.
3. Das Verfahrensgebiet selbst stellt einen Teil der Verdachtsfläche Nr. 23/3.01 dar. Hierbei handelt es sich um ein großflächiges Gebiet, in dem sowohl verschiedene Altstandorte als auch Altablagerungen zusammengefaßt sind. Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb der Verdachtsfläche etwa am südöstlichen Rand. Altstandorte sind im Verfahrensgebiet nicht bekannt. Die Einstufung als Verdachtsfläche erfolgte anhand der Erkenntnisse aus Bodensondierungen, die für die Erstellung der Baugrundplanungskarte niedergebracht wurden. Hierbei wurden im Jahre 1975 Anschüttungsmächtigkeiten von ca. 0,5 bis zu knapp 3 m festgestellt.

Für das Verfahrensgebiet wurde eine umfangreiche Auswertung alter Luftbilder und Karten durchgeführt. Danach kann davon ausgegangen werden, daß es in dem Bereich östlich der II. Fließstraße keinerlei Gewerbe, Industrie oder sonstige Betriebe gegeben hat, von denen eine Ausbreitung von Schadstoffen in die Umwelt vermutet werden müßte. Die Karten- und Luftbildauswertung hat außerdem für diesen Bereich auch keine Erkenntnisse über verdächtige Abtragungen oder Aufhaltungen erbracht. Für den Bereich zwischen der Flözstraße und der II. Fließstraße hat die Auswertung eines Kriegsluftbildes von 1945 ergeben, daß sich südlich der heutigen Kindertagesstätte einige Bombenrichter befunden haben, die in der Folgezeit wieder verfüllt wurden. Verschiedene Rammkernsondierungen ergaben den Befund, daß hier eine Verfüllung der Trichter zum Teil mit kokereispezifisch verunreinigtem Material stattgefunden hat. Zur einstweiligen Gefahrenabwehr

(Vermeidung des Direktkontaktes) wurde der belastete Bereich asphaltiert.

Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte wurden bei den Bodenuntersuchungen oberflächennah in einer aus Bergematerial bestehenden Auffüllungsschicht Belastungen mit Arsen, Cadmium, Zink und polycyklischer aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Außerdem wurde eine Belastung der Bodenluft mit leichtflüchtigen Schadstoffen nachgewiesen. Die daraufhin durchgeführte Überprüfung der Luft innerhalb der Kindergartenräume ergab keinen Befund. Das gesamte Grundstück wurde aufgrund der Erkenntnisse aus der Gefährdungsabschätzung bereits durch Vornahme eines Bodenaustausches bis in eine Tiefe von 0,50 m saniert, so daß eine Gefährdung von diesem Grundstück auch bei der aktuellen empfindlichen Nutzung nicht ausgeht.

Bei einer Bohrung im Bereich des Grundstücks für den geplanten Kinderspielplatz wurde in einer Stärke von 1,60 m lediglich Bauschutt und Lehm angetroffen. Die im Rahmen der Erstbewertung hieraus gezogenen Schlüsse lassen keine Gefährdung erkennen, die ein Herrichten dieses Grundstücks für diese empfindliche Nutzung ausschließt. Im Zuge der Realisierung des Spielplatzes sind weitere Untersuchungen bei Herrichtung dieses Grundstückes durchzuführen, um eine gefahrungsfreie Nutzung als Spielplatz zu erreichen.

Für den gesamten Verfahrensbereich bestehen z. Z. keine Erkenntnisse über die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf die heute vorhandenen Nutzungen. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse vor, wonach die mit den Festsetzungen des B-Planes angestrebten Nutzungen aufgrund einer evtl. Altlastenproblematik nicht realisierbar wären. Bei der Realisierung von Neubauvorhaben können eng begrenzte Schadstoffansammlungen im Untergrund aufgefunden werden. Eine Gefahrenabschätzung bzw. die Forderung nach einge-

henden Untersuchungen und der Abklärung eines evtl. Sanierungsbedarfes läßt sich bei einer Verdachtsfläche der hier vorhandenen Art nur anhand einer grundstücksbezogenen Einzelplanung ableiten. Sämtliche Anträge für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen daher künftig auch einer Prüfung unter Altlastengesichtspunkten unterzogen werden.

VI. Ziele und Zwecke der Planung, Planinhalte

a) Änderung des Planungsrechts durch das Umstellen auf die neue BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1763) trifft in § 11 Abs. 3 Regelungen für die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben. Danach sind folgende Einrichtungen, außer in Kerngebieten, nur noch in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und vergleichbare sonstige Handelsbetriebe sind nur dann in anderen Baugebieten zulässig, wenn sie sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nur unwesentlich auswirken können. Da in den Bereichen, in denen Gewerbe- und Industriegebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt sind, heute für die Beurteilung eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung unterschiedliche Fassungen der BauNVO als Maßstab angewendet werden müssen, ist es erforderlich, um Gleichbehandlung zu garantieren, einen einheitlichen Beurteilungsmaßstab für die Prüfung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Beseitigung des vorhandenen, kleinteiligen Planungsrechts erreicht.

b) Änderung der bisher möglichen Nutzungen

Um den im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/68 ansässigen Betrieben zusätzliche Expansionsmöglichkeiten zu schaffen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf III erhöht, verbunden mit einer gleichzeitigen Änderung des für diesen Bereich festgelegten Maßes der Nutzung auf die Höchstwerte der im § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen.

Der FNP sieht im Bereich Bottroper Straße/Hafenstraße/Zipfelweg/Flözstraße die Nutzung "gewerbliche Baufläche" vor. Um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sicherzustellen, wird im Parallelverfahren der FNP in diesem Bereich in "Mischgebiet" geändert. Eine Erhaltung der Wohnnutzung ist sowohl aus sozialen als auch aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Die Aufgabe der Wohnnutzung aus Immissionsschutzgründen ist nicht notwendig. Zur Vermeidung unverträglicher Nutzung und zur Sicherstellung von heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen und Arbeiten in diesem Bereich wird das Mischgebiet (MI) gegliedert, wobei die Gliederung in MI¹ und MI² auf der heutigen Situation basiert.

Der Bebauungsplan setzt durch Text fest:

"Gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die Mischgebiete wie folgt gegliedert:

MI¹-Gebiet:

Zulässig sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 1,2,3 und 4; nicht zulässig sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 5,6 und 7.

Die im § 6 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Festsetzung ist festgelegt, daß im Mischgebiet MI¹

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig sind und
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet MI¹ "sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen".

Der Bereich der ehemaligen Obdachlosensiedlung zwischen Flözstraße und II. Fließstraße ist als Übergangszone zum Gewerbegebiet Bestandteil des Mischgebietes mit der Gliederung MI¹ und MI².

Die Planung des künftigen Mischgebietes wurde im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung erarbeitet, die den gesamten Bereich zwischen Flözstraße, Bottroper Straße, Hafenstraße und Zipfelweg erfaßte. Im Rahmen dieser Voruntersuchung wurden auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzungen, Ortsbesichtigungen und vorhandenen Planungsgrundlagen Szenarien mit verschiedenen Entwicklungszielen für das Gebiet erstellt. Modell A sah einen weitstgehenden Schutz des Wohnens durch Konsolidierung der Wohnnutzung in geschützten Wohngebietszellen und eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der Wohnfunktion in dem durchmischten Bereich an Hafenstraße und Bottroper Straße vor. Ergänzt werden sollte die Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzung auf den freien Flächen etwa in Form von Handwerkshäusern. Das Modell B hatte eine weitestgehende Umstruktuiierung zugunsten gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten als Ziel. Im Kern des Gebietes würde die Wohnnutzung erhalten bleiben, an den Randbereichen von Bottroper Straße, Hafenstraße und Flözstraße jedoch zugunsten einer gewerblichen Entwicklung mittelfristig zurückgedrängt werden. Im Modell C ist eine reduzierte Umstruktuiierung des Gebietes unter Erhalt eines gesicherten Kern mit Wohnnutzung vorgesehen. Die Sicherung der Wohnfunktion sowie der bestehenden Betriebe im durchschnittlichen Bereich entlang der Hafenstraße so-

wie die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen auf freien bzw. freiwerdenden Flächen im Westen und Norden des Gebietes sind die Kennzeichen dieses Modells. Die Entwicklungsziele des Modells C erreichten in den Diskussionen die größte Akzeptanz und wurden daher nach Abwägung aller Interessen zur Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan. Für die konkrete Nutzung im Bereich der ehem. Obdachlosensiedlung wurde dementsprechend nach einer städtebaulich vertretbaren Lösung gesucht. Gewählt wurde eine Erschließungsform mit einer Mittelerschließung über eine Stichstraße von der Flözstraße. Der Vorteil der Mittelerschließung gegenüber anderen erwägten Varianten, z.B. Ringerschließung oder äußere Erschließung, liegt in der benötigten Straßenerschließungsfläche. Zum zusätzlichen Schutz von Emissionen aus den westlich der Flözstraße liegenden Gewerbegebieten wird für die Bebauung an der Westseite der Fließstraße "geschlossene Bebauung" festgesetzt.

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht war eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ohne entsprechende Nutzungseinschränkung zulässig., so daß Einschränkungen nur im Baugenehmigungsverfahren über die gewerbeaufsichtliche Prüfung erfolgen konnten. Das Gewerbegebiet wird nun entsprechend der erforderlichen Abstände zur benachbarten Wohnbebauung/Mischgebietsbebauung zur räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen gegliedert. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest:

1. "Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt eingeschränkt:

Nicht zugelassen sind die Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I - VIII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.82 (MB1. NW 1982, S. 1376 SMB1. NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes".

Die Abstandsliste, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Einstufung in diese Abstandsliste ist so angelegt, daß nach dem Wortlaut des Erlasses davon auszugehen ist, "daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände, Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht".

Um jedoch im Einzelfall die Aufhebung von Beschränkungen zu erleichtern, wenn z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen die Emission geringer sind als im Regelfall, setzt der Bebauungsplan durch Text fest:

2. "Als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nr. 1 sind als Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird".

c) Grünflächen

In dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 2/68 sind in dem überplanten Bereich keine privaten und öffentlichen Grünflächen außer einem Kinderspielplatz festgesetzt. Der Standort des öffentlichen Kinderspielplatzes -Spielbereich B- wird von dem bisherigen Standort des Hintergeländes der vorhandenen Wohnbebauung am Zipfelweg nach Westen auf ein noch nicht bebautes Grundstück an der II. Fließstraße verlegt. Die Gleichbehandlung der Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes erfordert es, daß die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien respektive angrenzenden Nutzungen mit Auflagen zu Bepflanzungen belegt werden. Zur

Unterstützung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan ergänzend folgendes durch Text fest:

"Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Flächen, die mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegt sind, ausgeschlossen. Als Ausnahme können nicht überdachte Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB so erfüllt wird, daß entweder

- a) auf diesen Flächen pro 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm -gemessen in 1 m Höhe- (Acer platanoides; Acer Pseudoplatanus; Quercus robur, Tilia cordata) gepflanzt wird, der entsprechend zu sichern ist oder
- b) die Einstellplätze mit einer Pergola überdacht werden. Eine Kombination aus a) und b) ist zulässig.

Durch diese Festsetzung wird einerseits eine optisch erträglichere Gestaltung der Stellplätze erreicht und andererseits die Versiegelung der für die Stellplätze notwendigen Flächen gering gehalten.

d) Flächen für Gemeinbedarf

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes liegt ein Kindergarten, der im Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt ist. Aufgrund der Neuplanung für das Gebiet der ehem. Obdachlosensiedlung kann die Wohnbebauung auf den städtischen Grundstücken Flözstraße 31 und Flözstraße 33 planungsrechtlich nicht bestätigt werden.

Die Grundstücksfläche des Kindergartens wird im Rahmen der Planung für diesen Bereich geringfügig vergrößert, indem Teile der städtischen Besitzungen Flözstraße 31 und Flözstraße 33 dem Kindergartengrundstück zugeschlagen werden.

e) Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes werden in ihrem heutigen Ausbauzustand festgesetzt. Eine Veränderung der Verkehrsflächen in diesem Bereich ist nicht erforderlich. Zur Erschließung des MI-Gebietes von der Flözstraße aus ist die Errichtung einer Stichstraße erforderlich. Die Stichstraße soll aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht im Separationsprinzip ausgebaut werden.

VII. Hinweise

Im Bebauungsplan befindet sich der Hinweis, daß für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982) gilt.

Ferner wird darauf hingewiesen, daß es sich bei dem Spielplatz im Bereich Zipfelweg/I. Fließstraße/Mahlstraße/II. Fließstraße um einen

"Spielbereich B (siehe Rd. Erl. d. Innenministers
von NRW vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072)
in der gültigen Fassung"

handelt.

VIII. Zahlenwerte

a) Dichtewerte

Mischgebiete MI	GRZ 0,4				
	GFZ 0,5	0,8	1,0	1,1	
	Zahl der Vollgeschosse I, II, III, V				

Gewerbegebiete GI/GE	GRZ 0,8
	GFZ 2,0
	Zahl der Vollgeschosse III
Flächen für Gemeinbedarf	GRZ 0,4
	GFZ 0,8
	Zahl der Vollgeschosse II

b) Flächengrößen

Räumlicher Geltungsbereich	9,6 ha
Gewerbegebiet	1,55 ha
Mischgebiete als (vorher WA/WR)	3,1 ha
Mischgebiete neu (ehem. Obdachlosensiedlung)	1,6 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,3 ha
Verkehrsflächen	2,96 ha
öffentl. Grünflächen	0,09 ha

IX. Kosten und Finanzierung

1. Kosten

Für den Bebauungsplan entstehend nach heutigem Preisstand -überschläglic h kalkuliert- folgende Kosten:

- Bodenordnungskosten für den Grunderwerb der Straßenflächen
Einmündung Zipfelweg/Hafenstraße ca. 5.000,-- DM
- Kanalbaumaßnahmen ca. 380.000,-- DM
- Straßenbaukosten u.a. für die geplante Stichstraße von der
Flözstraße ca. 255.000,-- DM
- Straßenausbaukosten für die Deckenerneuerung Hafenstraße ca.
266.000,-- DM

- Ausbaurkosten für die öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz
-Spielbereich B- 81.000,-- DM

Ein Teil der Kosten, die für diesen Bebauungsplan ermittelt wurden, sind bereits in den Kostenermittlungen für den zum Teil aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 2/68 enthalten. Aufgrund der vielen Veränderungen im Detail gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist eine exakte Mehr- oder auch Minderkostendarlegung nicht möglich.

2. Finanzierung

Der um den 10%-igen Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand beträgt für die im B-Planentwurf neu herzustellende Stichstraße (Flurstück 311 tlw.) nach den z.Z. gültigen Einheitsätzen ca. 120.000,-- DM.

Die noch zu erhebenden Erschließungsbeiträge für die bestehenden Straßen im Verfahrensgebiet belaufen sich für die Flözstraße auf ca. 18.000,-- DM und für die II., Fließstraße ca. 57.000,-- DM. Die Beiträge für die übrigen bestehenden Straßen sind bereits abgegolten.

Kosten für Grunderwerb, Freilegung Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen sind in den o.a. Beträgen nicht enthalten.

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.

X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dies nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 306 "Bottroper Straße/Ecke Hafenstraße"

Nr. 2/68 "Bottroper Straße, Teilbereich: Eisenbahnlinie
Essen-Bergeborbeck nach Essen-Altenessen bis
Sulterkamp"

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes betreffen.

23.11.1990

Planungsdezernat

Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Franke
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung vom 11. Feb. 1991

AZ. 35.2-12.03 (E6321)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf