

Stadt Essen  
Stadtplanungsamt

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 2/90  
"Karlstraße/Altenessener Straße"  
(Altenessen-Zentrum-Nord)  
Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Nord

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
  1. Anlaß und Ursache der Planung
  2. Städtebauliche Situation
  3. Umweltsituation
- III. Ziele und Zwecke der Planung
  1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen" für den Planbereich
  2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
  3. Veränderungen gegenüber dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen"
  4. Ergebnisse der Bürgeranhörung
  5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  6. Ziele der Landesplanung
- IV. Planinhalte (die Festsetzungen im einzelnen)
  1. Wohngebiete
  2. Kerngebiete
  3. Grünflächen
  4. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
- V. Auswirkungen der Planung
  1. Altlasten
  2. Geologische Verhältnisse
  3. Klimatisch-lufthygienische Verhältnisse
  4. Immissionsschutz

- 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
- IX. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein ca. 6,6 ha großes Gebiet im Zentrum Altenesses und wird in etwa begrenzt durch

- die Altenessener Straße im Westen
- die nördliche Bebauung der Karlstraße im Norden
- die Wilhelm-Nieswandt-Allee im Osten
- das Grundstück der Karlschule im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

## II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

### I. Anlaß und Ursache der Planung

Die Planungen im Bereich "Karlstraße/Altenessener Straße" wurden durch folgende Beschlüsse der parlamentarischen Gremien veranlaßt:

- a) Ratsbeschluß vom 02.05.74/29.08.79 über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Stadtteil Altenessen (allgemeiner Beschluß)
- b) Ratsbeschluß vom 11.12.74 über das Standortprogramm Altenessen
- c) Ratsbeschluß vom 23.05.79 zum "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen"
- d) Ratsbeschluß vom 23.01.80 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Altenessen Nord
- e) Satzung der Stadt Essen über die förmliche Festsetzung des "Sanierungsgebietes Altenessen Nord" vom 23.12.82
- f) Ratsbeschluß zur Anordnung der Umlegung gem. § 46 Abs. 1 BBauG für die Bebauungsplanbereiche:
  - "Altenessener Straße/Böhmerheide (Wohngebiet Heinrich)"
  - "Karlstraße/Altenessener Straße (Altenessen-Zentrum-Nord)"
  - "Vogelheimer Straße/Stauderstraße (Altenessen-Zentrum-Süd)"
  - und "Hömannstraße/Stauderstr. (Wohngebiet Carl)" v. 30.11.83.

Ursache für die städtebauliche Planung im Raum Altenessen ist der erhebliche Strukturwandel des Stadtteils infolge der Stilllegung der ehemaligen Schachthanlage "Carl" und der Beseitigung des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen Rheinisch". Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den nördlichen Bereich des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch". In den vorbereitenden Untersuchungen zum "Sanierungsgebiet Altenessen-Nord" wurde der Neuordnungsbedarf für diese zentrale Fläche festgestellt. Das "Entwicklungskonzept Altenessen" definiert die Zielsetzung für diesen Neuordnungsbereich. Sowohl für die Neuordnung als auch für die Realisierung der Entwicklungsziele ist die verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

## 2. Städtebauliche Situation

Die in Altenessen vorhandene Siedlungsstruktur begründet sich darin, daß die bisherige stadträumliche Gliederung einseitig von den Bedürfnissen der Industrialisierung des 19. Jh. und des Beginns des 20. Jh. geprägt ist.

Die Bestandsituation des Bebauungsplanbereiches ist durch drei Teilgebiete charakterisiert:

- im Westen durch den zentralen Wohn- und Versorgungsbereich entlang der Altenessener Straße,
- im Osten durch Teilflächen des ehem. Bahnhofes "Altenessen-Rheinisch", die durch die Wilhelm-Nieswandt-Allee begrenzt werden
- und im Süden durch das Gelände der Fa. Lohmann.

Im westlichen Planbereich ist die Bestandssituation durch die Straßenrandbebauung an der Altenessener Straße geprägt. Diese Randbebauung zeigt einen relativ homogenen Charakter. So ist eine fast durchgehend dreigeschossige Bauweise mit Wohn- und Geschäftshäusern vorzufinden, die nur im Bereich Altenessener Straße/Ecke Karlstraße bis auf fünf Geschosse ansteigt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile sind überwiegend den jeweiligen Erdgeschoßnutzungen zugeschlagen oder dienen der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen. Auf einzelnen Grundstücken hat sich eine gärtnerische Nutzung der Freiflächen erhalten.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird geprägt durch die Flächen des seit 31.05.87 stillgelegten Güterbahnhofs "Essen-Altenessen Rheinisch". Die bahntechnischen Betriebsanlagen sind zwischenzeitlich beseitigt. Dieser Bereich wird durch die Wilhelm-Nieswand-Allee begrenzt.

Der seit langem nicht mehr benötigte Bahndamm der sogenannten "Vogelheimer/Katernberger-Bahn" ist westlich der Altenessener Straße bereits abgetragen; ebenso wurde die Brücke über die Altenessener Straße entfernt. Die Fortführung des ehemaligen Bahndamms nach Osten bis zu der Eisenbahnüberführung über den ehemaligen Güterbahnhof besteht nach wie vor und bildet zugleich die nördliche Begrenzung des Betriebsgrundstückes der Firma Lohmann, die sowohl der Nutzung nach als auch unter Gesichtspunkten des Immissions-schutzes einen Fremdkörper im "Stadtteilzentrum Altenessen" darstellt. Eine Verlagerung dieses Betriebes sowie eine zentrumsbezogene Weiternutzung der erhaltenswerten Teile des Fabrikgebäudes werden ebenso angestrebt, wie die Abtragung des heutigen Bahndammes zugunsten einer gestalteten Platzfläche mit integrierter Rampananlage zu der als Rad- und Fußweg ausgebauten ehem. Eisenbahnüberführung.

### 3. Umweltsituation

Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen zeigt, daß der Bereich innerhalb dessen das Plangebiet liegt, schon 1978 keinen der gesetzlich fixierten Luftbelastungsgrenzwerte überschritt. Aktuelle Meßwerte bestätigen einen weiteren Rückgang der Luftbelastung; hierzu hat sicherlich maßgeblich auch die verstärkte Tendenz zu einer Umstellung von Heizungssystemen auf emissionsärmere Energieträger beigetragen, die auf jeden Fall fortgeführt werden sollte.

Trotz dieser großräumig zu verzeichnenden Verbesserung der Immissionssituation bleiben Gesichtspunkte des Immissionsschutzes für das Plangebiet auch weiterhin von Bedeutung, insbesondere bei kleinräumiger Betrachtung werden gezielte Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich sein. Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen weist hier vor allem auf die Lärmbelastigungen durch den Durchgangsverkehr hin. Diese Belastungsquelle, die z.Z. in der Altenessener Straße liegt, wird sich nach der Inbetriebnahme der Wilhem-Nieswandt-Allee dorthin verlagern und ist dort auch bei der Planung zu berücksichtigen.

### III. Ziele und Zwecke der Planung

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

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" eine 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.

#### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In Kenntnis der Funktionen, die das Plangebiet für die Neuordnung und Strukturverbesserung des Stadtteils Altenessen erfüllt, und in Abwägung der daraus sich ergebenden Nutzungsansprüche mit der örtlichen städtebaulichen Situation liegen dem Bebauungsplan folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im "Mittelzentrum Altenessen" unter gleichzeitiger Sicherung und qualitativer Fortentwicklung des hohen Anteils an Wohnungen;
- Ergänzung des an der Altenessener Straße aufgereihten Versorgungsbereichs um eine kreuzende Achse mit zentralen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Bereichs;

- Entwicklung zentrumsbezogener Wohnnutzungen auf den freigewordenen Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofs zwischen Stadtteilzentrum und Wilhelm-Nieswandt-Allee.

### 3. Veränderungen gegenüber dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen"

Der aufbauend auf das "Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen" durchgeführte Ideenwettbewerb "Altenessen-Zentrum/Zeche Carl" hat als wesentliches Ergebnis eine grundlegend neue Planung für die Linienführung und Ausgestaltung einer neuen Entlastungsstraße ("Wilhelm-Nieswandt-Allee") erbracht, die nicht nur eine wesentlich bessere Integration dieser Straße in den Stadtteil bewirkt, sondern sie darüber hinaus auch zu einem gestalterisch prägenden Element für den Stadtteil macht. Die damit erreichte entscheidende qualitative Verbesserung, die die allgemeinen Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes nicht in Frage stellt, geht allerdings für den Planbereich des Bebauungsplanentwurfes einher mit einer deutlichen Verschiebung hinsichtlich der Größe und Nutzungsaufteilung der verbleibenden Flächen zwischen Stadtteilzentrum und Wilhelm-Nieswandt-Allee. So ist aufgrund der teilweise drastisch reduzierten Abstände zwischen der Altenessener Straße und der geschwungenen neuen Straßenführung eine mittig dazwischen liegende Grün- und Fußwegerschließung planerisch weit weniger schlüssig und insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes kaum mehr zu realisieren. Dies gilt jedenfalls dann, wenn an der Zielsetzung des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen" festgehalten werden soll, den zentralen Versorgungsbereich entlang der Altenessener Straße weitestgehend in seiner bisherigen Struktur zu erhalten und lediglich durch Ergänzungen und eine verbesserte Einbindung in die umgebenden Wohnquartiere zu stärken. Stattdessen wird durch Schaffung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen unter Wahrung noch vorhandener Grünpotentiale für eine möglichst starke Durchgrünung der Wohngebiete gesorgt. Aufgrund des umfangreichen zusätzlichen Wohnungsangebotes entlang der Wilhelm-Nieswandt-Allee wird die Festsetzung

eines Kinderspielplatzes (Spielbereich B) im Blockinnenbereich getroffen.

Bei der detaillierten Bestandsaufnahme und der Durcharbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat sich gezeigt, daß die im "Städtebaulichen Entwicklungskonzept" vorgenommene Gliederung der Ostflanke der Altenessener Straße in Wohnbaufläche und Kerngebiete nur bedingt schlüssig ist. Die gesamte Straßenfront weist in Hinblick auf die Nutzungsmischung von Versorgungseinrichtungen und Wohnungen nur geringe qualitative Unterschiede auf. Die vorgefundenen Strukturen haben im wesentlichen Wohngebietscharakter im Sinne des § 4 a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es handelt sich um bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung in Verbindung mit vorhandenen sekundären und tertiären Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Lediglich in einem Teilbereich der Altenessener Straße verlangen in der Vergangenheit entstandene und künftig zu erwartende intensive Flächennutzungen weiterhin eine Kerngebietsausweisung.

Darüber hinaus ist eine durchgängige Kerngebietsnutzung im Bereich der Karlstraße, die auch den Eckbereich Karlstraße/"Neue Hömannstraße" umfaßt, aufgrund der zu erwartenden intensiven Flächeninanspruchnahme erforderlich.

Ein deutlich herausgestelltes Ziel des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen" war und bleibt - neben der Erhaltung der bislang ausschließlich an der nord-südlichen Achse Altenessener Straße aufgereihten und weitgehend auf das Einkaufen ausgerichteten Nutzung - die Schaffung einer zweiten neuen Achse in West-Ost-Richtung, die zusätzlich ergänzende zentrale Funktionen, vor allem auch des sozialen und kulturellen Angebotes, aufnimmt und in den Stadtteil einbindet. Diese Zielsetzung ist in den Darstellungen des Entwicklungskonzeptes nur unzureichend abzulesen. So ist dort durch die Darstellung einer öffentlichen Grün- und Freifläche derzeit die (ebenfalls bedeutsame) Einbeziehung des stadtteildurchquerenden West-Ost-Grünzuges entlang der ehem. "Vogelheimer/Katernberger Bahn" in die neu entstehende Achse stärker betont als das

Bemühen, dem Zentrum Altenessens hier einen neuen Schwerpunkt zu geben und dabei auch die geplante Platzfolge vom Marktplatz über einen Kommunikationsbereich zwischen Altenessener Straße und Wilhelm-Nieswandt-Allee bis hin zur Zeche Carl mit ihren vielfältigen soziokulturellen Aktivitäten mit einzubeziehen. Dieser Gesichtspunkt soll sich nun dadurch stärker niederschlagen, daß die Platzflächen und Freibereiche im Zentrum in die Kerngebietenutzung einbezogen werden, ohne daß dadurch der Anspruch aufgegeben wird, daß die Platzfolge vom Markt bis zur Zeche "Carl" auch in Zukunft zugleich Bestandteil des West-Ost-Grünzuges sein soll.

Durch den nach Westen verschobenen Verlauf der Wilhelm-Nieswandt-Allee ist der als Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Gebäude) dargestellte Bereich völlig in Anspruch genommen worden. Die ursprünglich hier vorgesehenen Nutzungen werden jedoch in benachbarten Standorten untergebracht.

#### 4. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die Zielsetzung der Planung für den Bebauungsplanentwurf "Karlstraße/Altenessener Straße" (Altenessen-Zentrum Nord) wurde am 08.05.84 im Einkaufszentrum Altenessen gem. § 2 a Abs. 2 BBauG und § 9 StBauFG in einer öffentlichen Bürgeranhörung erörtert. Das Ergebnis der Bürgeranhörung ist in einem Protokoll festgehalten worden.

Der Schwerpunkt der Diskussion lag bei folgenden Themen:

- Nutzung der Halle Lohmann
- Erhalt und Schaffung von Versorgungseinrichtungen
- Wohnungsbau
- Verkehr

Die Anregungen der Bürger zu diesen Fragen sind in die weitere Bearbeitung der Planung eingegangen und haben die Planung modifiziert.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes folgen in ihren Abgrenzungen der dargestellten Kerngebiete, Wohnbauflächen und Grünflächen im Zentrum Altenesses unter nur leichter Generalisierung den oben beschriebenen Inhalten des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen". Für die Abweichungen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gelten die oben im Zusammenhang mit dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" bereits dargelegten Argumente in gleicher Weise.

Aufgrund der detaillierten Prüfung der Bestandssituation und der Durcharbeitung der städtebaulichen Planungen werden deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einem parallelen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse fortentwickelt, ohne daß hiermit eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Zentrum Altenesses verknüpft wäre.

Unter Einbeziehung dieser Flächennutzungsplan-Änderung V/25/2 ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Karlstraße/Altenessener Straße" (Altenessen-Zentrum Nord) gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan "Karlstraße/Altenessener Straße" (Altenessen-Zentrum Nord) entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie u. a. im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellt sind.

#### IV. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

##### 1. Wohngebiete

Die Wohngebiete sind als allgemeines und besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) liegt auf dem Gelände des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch". Vorgesehen ist eine durchgehend geschlossene, 3 - 4-geschossige Bebauung als westliche Flanke der Wilhelm-Nieswandt-Allee, die eine Beeinträchtigung des Blockinnenbereiches durch Verkehrslärm verhindert. Um das Ziel eines einheitlichen und geordneten, der Qualität des Straßenraumes entsprechenden baulichen Abschlusses zu erreichen, wird eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch sollen ungeordnete Vor- und Rücksprünge in der Gebäudeabwicklung vermieden werden. Stattdessen werden durch die versetzte Anordnung der Baulinie einzelne Gebäudeabschnitte betont. Hierzu trägt auch die zwingende Festsetzung von 3 bzw. 4 Geschossen bei, wodurch trotz geschlossener Bauweise an städtebaulich wichtigen Punkten deutlich ablesbare Baukörper ausgebildet werden, welche die Blockrandbebauung sowohl vertikal als auch horizontal gliedern.

Um starke Unterschiede bei der Fassadengestaltung hinsichtlich der Material- und Farbwahl zu vermeiden, werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Dies soll zu einem qualitativ anspruchsvollen und städtebaulich geschlossenen Erscheinungsbild beitragen.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) soll ca. 120 Wohneinheiten aufnehmen. Dabei wird eine ausgewogene Mischung von Mehrfamilienhäusern mit Geschoßwohnungen unterschiedlicher Größe (1-4 Zimmer-Wohnungen) angestrebt, die sowohl innerhalb des geförderten als auch des freifinanzierten Wohnungsbaus erstellt werden sollen.

Das besondere Wohngebiet (WB) bildet östl. der Altenessener Straße den zentralen Wohn- und Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Altenessen. Die vorgefundenen Strukturen haben überwiegend Wohnge-

bietscharakter im Sinne des § 4 a BauNVO. Es handelt sich um bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung in Verbindung mit vorhandenen sekundären und tertiären Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Die weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung ist durch den Bestand geprägt, der sich mit seinen Nutzungen z. T. erheblich in die Tiefe der Grundstücke erstreckt.

Die Festsetzungen über die Ausnutzung der Flächen orientieren sich weitgehend an der städtebaulichen Situation. So weist das besondere Wohngebiet vorwiegend eine dreigeschossige Bebauung auf. In die vorhandenen Strukturen wird insofern ordnend eingegriffen, als daß über die Bautiefe von 14 m hinaus nur eingeschossige Gebäude errichtet werden sollen.

Parallel zur rückwärtigen Erschließung des nördlich gelegenen Bereiches des besonderen Wohngebietes wird eine Baulinie festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen Vor- oder Rücksprünge einzelner Baukörper vermieden werden und damit im Zuge einer künftigen Entwicklung ein geordneter, eindeutiger baulicher Abschluß des besonderen Wohngebietes gegenüber dem anschließenden allgemeinen Wohngebiet entlang der Erschließungsstraße erreicht werden. Dieses Anliegen wird zusätzlich durch die Festsetzung der Firstrichtung für den Bereich unterstützt.

Die BauNVO ermöglicht gem. § 1 Abs. 5, bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, für nicht zulässig zu erklären, und allgemein zulässige Nutzungen für ausnahmsweise zulässig zu erklären, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit ergibt ein zusätzliches wünschenswertes städtebauliches Steuerungsinstrument für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Altenessen. Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 2/90 - geltend für die besonderen Wohngebiete und Kerngebiete - durch Text fest:

"Gem. § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen in den "besonderen Wohngebieten" nicht und in den "Kerngebieten" nur ausnahmsweise zugelassen: Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Dirnenunterkünfte, Imbiß-Stuben, Schnellrestaurants. ~~sowie Anlagen mit ähnlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung.~~"

Durch den Ausschluß der in dieser Festsetzung genannten Nutzungsarten bleibt der Gebietscharakter der besonderen Wohngebiete gewahrt.

Die Gebiete sind in ihren gewachsenen Strukturen überwiegend durch Wohnen geprägt und weisen in weitem Maße noch die für ein Mittelzentrum typischen Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschoßzonen auf. Die besondere Eigenart der Gebiete soll erhalten und fortentwickelt werden.

Einer Verdrängung der überkommenen Strukturen ist gerade im Hinblick auf die unmittelbare Nähe der umliegenden Kerngebiete in besonderem Maße entgegenzuwirken.

Mit der vorgenannten Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird eine wünschenswerte positive Beeinflussung der Entwicklung des Stadtteilzentrums Altenessen gesehen.

## 2. Kerngebiete

Bei den Kerngebieten (MK) sind drei Bereiche zu unterscheiden:

Der erste Bereich ist vollständig bebaut und bildet mit dem Einkaufszentrum als zentralem Versorgungsbereich die westliche Begrenzung der Altenessener Straße. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand.

Der zweite Bereich umfaßt im wesentlichen die Bebauung entlang der Karlstraße und wird in den Eckbereichen um bereits bebaute (Karlstr./Altenessener Straße) bzw. unbebaute (Karlstraße/Wilhelm-Nies

wandt-Allee) Flächen ergänzt, die aufgrund des Grundstückszuschnitts (Altenessener Straße/Karlstraße) und eines in der Vergangenheit entstandenen bzw. künftig zu erwartenden (Karlstraße/Wilhelm-Nieswandt-Allee) intensiven Flächenanspruches eine Kerngebietsausweisung erfordern. In den bereits überbauten Bereichen wird eine mittelzentrumstypische Mischung von Versorgungseinrichtungen und Wohnungen vorgefunden. Dieser städtebauliche Charakter soll erhalten, gestärkt und fortentwickelt werden. Hieran orientieren sich die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Eckbereich Karlstr./Wilhelm-Nieswandt-Allee wird im Anschluß an das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) eine Baulinie festgesetzt. Zur Begründung werden hier die gleichen Kriterien herangezogen, wie im vorher beschriebenen allgemeinen Wohngebiet. Desweiteren gelten auch in diesem Eckbereich die im allgemeinen Wohngebiet getroffenen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung mit gleicher Begründung.

Der dritte Bereich liegt in zentraler Lage am Kreuzungspunkt der beiden den Stadtteil durchlaufenden Achsen zwischen der Altenessener Straße und der Wilhelm-Nieswandt-Allee. Diese Situation ist sowohl hinsichtlich der Lage zum zentralen Versorgungsbereich Altenessener Straße als auch innerhalb der Platzfolge zwischen Marktplatz und Zeche Carl von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird eine Kerngebietsfestsetzung mit 4-geschossiger Bauweise getroffen.

Dieses Kerngebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche.

In dem mit A bezeichneten Teilbereich werden die Ziele verfolgt, ergänzende soziale und kulturelle Nutzungen anzubieten sowie in Bezug darauf, einen in die Platzfolge der Ost-West-Achse eingebundenen Kommunikationsbereich zu schaffen. Um eine Entwicklung zu vermeiden, die diesen Zielen entgegensteht, werden die im MK-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Darüber hinaus wird aus städtebaulichen Gründen davon Gebrauch gemacht gem. § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) von der nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BaunVO allgemein zulässigen Nutzungsarten bestimmte Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 2/90 - geltend für die besonderen Wohngebiete und Kerngebiete - durch Text fest:

"Gem. § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen in den "besonderen Wohngebieten" nicht und in den "Kerngebieten" nur ausnahmsweise zugelassen: Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Dirnenunterkünfte, Imbiß-Stuben, Schnellrestaurants. ~~sowie Anlagen mit ähnlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung.~~"

Durch den mit dieser Festsetzung erzielten Entscheidungsvorbehalt bleibt der Gebietscharakter der Kerngebiete sowohl planerisch als auch in der Realität gewahrt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich wichtiger städtebaulicher Aspekte und Kriterien. Beispielhaft seien hier nur die schutzbedürftigen Bereiche um Kirchen, Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätze und Wohnungen sowie stark frequentierte Fußgängerbereiche und Ruhezone genannt.

Mit der vorgenannten Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird ein wünschenswertes städtebauliches Steuerungsinstrument für die positive Beeinflussung der Entwicklung des Stadtteilzentrums gesehen und einem Absinken des Niveaus der Einkaufsbereiche durch Häufung der genannten Nutzungen und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels entgegengewirkt.

### 3. Grünflächen

Im Zentrum des Plangebietes wird zur Erhaltung des noch vorhandenen Grünpotentials eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Fläche, auf der sich heute Gärten befinden, als private Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund des umfangreichen neuen Wohnungsangebotes wird im nördlichen Blockinnenbereich ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Spielplatz "Spielbereich B" festgesetzt.

Als verbindendes Element innerhalb des geplanten Fußwegenetzes zur Altenessener-, Wilhelm-Nieswandt-Allee und Karlstraße wird im Zentrum des Plangebietes ein Grünbereich als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) festgesetzt.

Die Durchgrünung des gesamten Plangebietes wird durch großzügig bemessene Grün- und Freiflächen auf den der Neubebauung zugeordneten Grundstücken gewährleistet und durch den weitgehenden Ausschluß von Nebenanlagen sowie Festsetzungen zur Grüngestaltung für das gesamte Plangebiet in Text und Zeichnung unterstützt.

Über die allgemein geltenden Festsetzungen über Art und Umfang der Bepflanzung von Freiflächen und Stellplatzbereichen hinaus werden in den im B-Plan als GSt dargestellten Bereichen einzelne Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt, um eine geordnete Durchgrünung zu erreichen. In dem an der Wilhelm-Nieswandt-Allee gelegenen Gemeinschaftsstellplatzbereich werden in Anlehnung an die im Straßenraum vorgenommenen Baumpflanzungen vier Bäume der Art "Tilia Pallida" festgesetzt.

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Altenessener Straße, Karlstraße und Wilhelm-Nieswandt-Allee. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird durch Ausbau der vorhandenen Zuwegung von der Karlstraße die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Gebäude entlang der Altenessener Straße weiterhin sichergestellt. Zudem dient diese als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Fläche zur Erschließung der den Gebäuden im nördlichen Bereich der Wilhelm-Nieswandt-Allee zugeordneten Stellplatzbereiche.

Die weitere Erschließung des gesamten nördlichen Blockinnenbereiches sowie die Anbindung an die Wilhelm-Nieswandt-Allee und die Altenessener Straße wird durch eine ausreichende Anzahl fußläufiger Verbindungen sichergestellt, die als Fußwege bzw. Belastungsflächen festgesetzt sind. Im Rahmen dieses untergeordneten Fußwegesystems ist u.a. eine West-Ost-Verbindung vorgesehen, die das neue Wohngebiet an der Wilhelm-Nieswandt-Allee über einen schmalen Fußweg mit einem kleinen, begrünten Platz als Kommunikationsort mit dem zentralen Versorgungsbereich Altenessener Str. verbindet. Die Funktion dieser Verbindung besteht darin, die neuen Wohnblöcke an der Wilhelm-Nieswandt-Allee an die öffentliche Infrastruktur (Kirche, Kindergarten, Gemeinschaftshauptschule) nördlich des Einkaufszentrums Altenessen, auf sicherem Weg anzubinden.

Diese Wegeverbindung soll möglichst klar geführt werden, d.h. möglichst gerade durchgestreckt werden. Die Wegeverbindung sollte den Wohnblock in der Mittelachse durchqueren; je mehr diese Verbindung von der Mittelachse nach Norden oder Süden abrückt, umso geringwertiger ist ihre Funktion.

Ausgehend von dem städtebaulichen Entwurf zur Neubebauung der Wilhelm-Nieswandt-Allee ergibt sich die ungefähre Lage der West-Ost-Verbindung, sodaß sie auf der Altenessener Straße zwischen den Häusern Nr. 412 und Nr. 402 auskommen muß.

Zunächst bot sich die unbebaute Fläche (ca. 2,5 m breite Einfahrt zum Innenhof) an der Hausnr. 414 an. Über diese Einfahrt wird ein großer Garagenhof erschlossen; dieser Weg schied aus, weil Kindergartenkinder und Schulkinder einen möglichst sicheren Weg erhalten sollten. Der Weg zwischen den beiden hohen Giebelwänden ist darüberhinaus unattraktiv und städtebaulich ohne Qualität.

Die weiter südlich liegende nicht überbaute Fläche (ca. 3,5 m breite Einfahrt zum Innenhof) an der Hausnr. 402 wird zwar von weniger Parkverkehr aufgesucht; hier liegt ein Minimum an Hoffläche mit 2 angrenzenden Wohngebäuden, deren Wohnseiten zum Innenhof orientiert sind. Weiterhin gilt auch hier im Grundsatz das oben Gesagte.

Die städtebauliche Gesamtbewertung beider potentieller Durchgänge führte zu dem Schluß, daß keine ausreichenden Qualitäten, wie sie städtebaulich, gestalterisch und unter Sicherheitsaspekten hinnehmbar wären, geboten werden. Daher wurde eine Lösung gesucht, die zwar kurzfristig nicht realisierbar erscheint, jedoch mittel- bis langfristig sich im Rahmen einer Neuordnung der Gebäude anbieten kann. In diesem Rahmen könnte sich eine optimale Wegeverbindung ergeben mit folgenden Merkmalen:

- a) optimale Wegeverbindung (klare Führung, auch über den kleinen Verteilerplatz im Innenblockbereich)
- b) qualitätvolle Wegegestaltung im gesamten Durchgangsbereich
- c) die Nutzer des Weges werden nicht vom Auto- oder LKW-Verkehr gestört.

Ein solcher, im Bebauungsplan als öffentliche Grünanlage festgesetzter Platzbereich, mit seinen sozialen Funktionen als Ruhebereich und Kommunikationsort, ist in diesem zentrumsnahen Quartier zwischen Altenessener Str. und Wilhelm-Nieswandt-Allee aufgrund der Einwohner- und Besiedlungsdichte unbedingt erforderlich. Die für diesen Zweck beanspruchte private Grünfläche entspricht einem notwendigen Minimum.

Bei der Erstellung der Durchwegung und des grünen Platzbereiches wird von einem schonenden, den Grünbestand und vor allem die Bäume berücksichtigenden Ausbau ausgegangen.

Die geplante Durchwegung zur Altenessener Str., sowie die Ausgestaltung einer öffentlichen Grünanlage, sind Bestandteil eines langfristigen Konzeptes, dessen endgültige Realisierung auf einer zukünftig zu erwartenden Veränderung der auf den Grundstücken Altenessener Str. 406-412 aufstehenden Gebäude oder einer eventuellen, späteren Neubebauung basiert. Hierbei wird vorausgesetzt, daß sich die vorgesehene Durchwegung sinnvoll als Passage in eine Umbau- oder Neukonzeption integrieren läßt. Die angestrebte Neuordnung wird auch sichtbar in dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan vorausging. An der Innenblock-Durchwegung zur Altenessener Straße liegt der einzige Bereich, wo kleinräumig eine städtebauliche Neuordnung vorgeschlagen wird; der Altbau, der heute die Straßenbegrenzungslinie überschreitet, wurde daher ebenfalls nicht bestätigt.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes führen, insbesondere in den durch Bestand geprägten Bereichen, nicht zwangsläufig zur sofortigen Durchsetzung der Maßnahmen. Es ist nicht beabsichtigt, auf der Grundlage des Bebauungsplanes eine Veränderung der bestehenden Gebäude ohne den Willen der Eigentümer, insofern sind hier keine unverhältnismäßigen Mittel geplant, zu erwirken. Vielmehr soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mittel- bis langfristig die Möglichkeit zur Schaffung von Durchwegung und Grünfläche gesichert werden.

Die durch den Bebauungsplan angestrebte Neuordnung und qualitative Aufwertung läßt erwarten, daß das quartiersinnere Erschließungssystem von der breiten Öffentlichkeit - die im Regelfall die Hauptverbindungen zur Altenessener Str. über Karlstraße und Forum Halle Lohmann benutzen wird - nur in vergleichsweise geringem Umfang genutzt wird. Es ist vielmehr zu erwarten, daß die Nutzer des Erschließungssystems im Blockinnenbereich in erster Linie identisch mit den Anwohnern sind, für die sich die Wegebeziehungen mit ihren unterschiedlichen Qualitäten und Freiräumen als eigenes Wohnumfeld darstellen, wobei die damit gesicherte soziale Kontrolle die vermuteten Beeinträchtigungen wie Vandalismus, Lärmbelästigungen oder Verschmutzung nicht befürchten läßt.

Die Stellplatzversorgung für die Neubebauung an der Wilhelm-Nieswandt-Allee erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Flächengrößen und Erschließungsmöglichkeiten in drei Teilbereichen wie folgt:

- Im nördlichen Plangebiet werden offene Stellplätze und Quartiersammelgaragen festgesetzt, die im Wechsel entlang der in die Karlstraße mündenden Erschließungsstraße angeordnet sind.
- Entlang der Wilhelm-Nieswandt-Allee wird im Bereich der zurückgenommenen Gebäudefront ein offener Stellplatzbereich angeboten, der im wesentlichen den Bedarf der in diesem Bereich geplanten Bebauung aufnimmt.
- Im südlich daran angrenzenden Bereich wird aufgrund des knappen Flächenangebotes die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die als sehr bedeutsam für die Strukturverbesserung des Stadtteilzentrums Altenessen herausgestellte Entwicklung einer neuen West-Ost-Achse vom Marktplatz zur Zeche "Carl" findet im Plangebiet ihren Mittelpunkt in einem als Fußgängerbereich mit integriertem Radweg festgesetzten Platzbereich, der durch die Beseitigung des Bahndammes der ehem. "Vogelheimer/Katernberger Bahn" entstehen soll. Der Platzbereich ist ein wesentliches Element der an der neuen Achse aufgereihten Raumfolge und soll als öffentlicher Kommunikationsbereich die unmittelbar südlich angrenzenden Nutzungen ergänzen.

Die nördliche Fassung dieses Platzbereiches wird durch eine Rampenanlage gebildet, die einen Rad- und Fußweg aufnimmt, der über die zu erhaltende ehem. Eisenbahnbrücke über die Wilhelm-Nieswandt-Allee zusätzlich eine kreuzungsfreie Anbindung an die Einrichtungen der Zeche "Carl" sowie den weiteren West-Ost-Grünzug ermöglicht.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Stadtbahn-Bahnhöfe "Altenessen-Mitte" und "Karlsplatz" der geplanten Stadtbahn-Strecke 4, Essen-Bredenei - Gelsenkirchen-Horst.

Gegenwärtig wird das Plangebiet über die Straßenbahn (Linien 101 und 106) und Omnibuslinien (150/170, 173 und 183) erschlossen.

V. Auswirkungen der Planung  
(Umweltverträglichkeitsprüfung)

Durch die Realisierung der Planung in dem unter I. beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem heutigen Kenntnisstand wesentliche Zunahmen der Schadstoffemissionen in die Luft sowie zusätzliche Belastungen des Bodens und des Wassers nicht zu erwarten.

1. Altlasten

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen des ehem. Güterbahnhofes "Altenessen Rheinisch". Die Fläche trägt inzwischen die reguläre Kataster Nr. 25/3.16.

Nach Baugrunduntersuchungen aus dem Jahre 1980, sowie einem Gutachten aus dem Jahre 1988 - das auf einer Luftbildauswertung und organoleptischer Auswertung von Rammkernsondierungen basierte - wurde das Gelände als unbelastet betrachtet, da es keine Hinweise auf chemische Verunreinigungen gab.

Ausgenommen hiervon war lediglich der nordöstliche Bereich, der zeitweilig als Schrottplatz genutzt wurde. Die durch diese Nutzung verursachten Bodenverunreinigungen wurden 1986 ermittelt und saniert (Ölverschmutzung).

Aus Vorsorgegründen wurden 1990 im Bereich eines geplanten Spielplatzes, sowie an weiteren geplanten Gartenbereichen Proben nach dem Mindestprogramm Kulturböden der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NRW (LÖLF) genommen und vom RW TÜV Essen auf Schwermetalle, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und extrahierbare organische Halogene (EOX) untersucht.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigten erhöhte Konzentra-

tionen für Schwermetalle und PAK's in den untersuchten oberflächen-nahen Bodenschichten.

Daraufhin wurden weitergehende Untersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Bodenbewegungen und den Erdaushub im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erforderlich.

Das Labor Dr. E. Weßling GmbH wurde mit der Erstellung eines Gutachtens zur diesbezüglichen Gefährdungsabschätzung beauftragt und hat die Ergebnisse der Untersuchungen mit Datum vom 11.04.91 vorgelegt.

Das Gutachten stellt fest, daß der Bebauungsplan realisierbar ist und kommt zusammengefaßt zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Im Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedürftig hohe Bodenkontaminationen mit Schwermetallen und PAK's festgestellt.

Im nordöstlichen Randbereich, ehem. Schrottplatz Fa. Zarske, wurden in einem verhältnismäßig kleinen Areal hohe Schwermetallbelastungen nachgewiesen, die eine unmittelbare Gefahr, z.B. für spielende Kinder, darstellen können, da das Gelände frei zugänglich ist.

Der restliche Bereich zeigt deutlich geringere Schwermetallgehalte.

Im gesamten Bereich wurden in der Anschüttung auch PAK's festgestellt. Insbesondere Benzo(a)pyren, für das die vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) eingesetzte Altlastenkommission einen Grenzwert von 1 mg/kg festgesetzt hat, wurde teilweise mit Werten bis zu 4 mg/kg nachgewiesen. Insbesondere stehen diese PAK-Belastungen in Verbindung mit dem in der Anschüttung vorhandenen Bergematerial.

Sowohl Chlorkohlenwasserstoffe (CKW's) als auch leichtflüchtige Aromate wurden in geringen Konzentrationen, z.T. im Bereich der

Nachweisgrenze nachgewiesen. Die Konzentrationen sind so geringfügig, daß aus ihnen eine Gefährdung nicht abgeleitet werden kann.

Der Gutachter stellt weiterhin fest, daß die belastenden Stoffe ausschließlich auf die angeschütteten Böden beschränkt sind.

Obwohl in der Originalsubstanz Kontaminationen nachgewiesen wurden, zeigen die Eluatwerte verhältnismäßig niedrige Ergebnisse. Es wird also deutlich, daß die im Boden enthaltenen Schwermetalle und PAK's nicht oder nur unwesentlich in Lösung gehen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten: Die etwa 700 m<sup>2</sup> große Fläche im nördlichen Bereich (früher Fa. Zarske) sollte kurzfristig gesichert werden, damit die Kontaktmöglichkeit für spielende Kinder verhindert wird.

Die gesamte Anschüttung im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, kann z.T. als schwach, z.T. als stark kontaminierter Bereich bezeichnet werden. Da aber eine Eluierbarkeit dieser Kontaminationen gering ist, andererseits auch die Anschüttung geringmächtig ist, ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Auflagen:

Der Bodenaushub sollte nicht vor Ort eingebaut werden, sondern zu einer Deponie verbracht werden, die der Deponiekategorie 2 angehört und eine Basisabdichtung enthält. Eine entsprechende Deponierung ist auch für das als höher belastet eingestufte Areal am Nordostrand möglich.

Da der Bebauungsplan eine Wohnbebauung vorsieht, mit entsprechenden Tiefgaragen, wird davon ausgegangen, daß die verhältnismäßig geringe Anschüttung überall durchteuft wird. Gründungen von mehrgeschossigen Wohnbauten finden in der Regel in Tiefen um ca. 2,3 - 2,5 m statt. Dabei wird überall der gewachsene Boden angeschnitten. Da der gewachsene Boden aber in diesem Gebiet unbelastet ist, kann er anderswo als Wertstoff Verwendung finden, bzw. in den Gartenbereich eingebaut werden. Zu deponieren ist also nur der ausge-

hobene angeschüttete Boden. Für die Flächen, für die ein Bodenaushub nicht stattfindet, ist eine entsprechende Sicherungsmaßnahme vorzusehen. Hier kann entweder ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm stattfinden, wobei das ausgekofferte Material ebenfalls der entsprechenden Deponie zuzuführen ist, oder es kann ein Bodenauftrag erfolgen, der einer Abdeckung entspricht. Möglicherweise kann der gewachsene Boden für diesen Bodenaustausch oder diese Abdeckung Verwendung finden.

Die Anlage von Kleingärten oder Flächen, auf denen Nutzpflanzen angebaut werden, ist nicht vorgesehen, dagegen muß mit der Anlage von Kinderspielplätzen gerechnet werden. Grundsätzlich ist diese Anlage zwar möglich. Hier werden aber umfangreichere Bodenaustauschmaßnahmen ggf. auch Grabsperren erforderlich werden.

Um die Existenz von Altlasten im Bebauungsplan kenntlich zu machen und auf die bei der baulichen Realisierung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen hinzuweisen, wird der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit folgender textlicher Kennzeichnung versehen:  
"Die im Verfahrensgebiet durch Signatur kenntlich gemachten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde verwertet oder entsorgt werden.
- b) Die für Grünflächen und Kinderspielplätze vorgesehenen Flächen sind mit unbelastetem Boden mindestens 60 cm dick zu überdecken. Alternativ kommt ein Bodenaustausch in gleicher Stärke in Betracht.
- c) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

## 2. Geologische Verhältnisse

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanung mit der Bergbau AG Lippe Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

Bedingt durch den früheren Kohleabbau haben sich im Bereich des Plangebietes Erdtreppen gebildet. Die Lage dieser bergbaulichen Störungszonen ist seit langem bekannt. Es handelt sich hier um Abstufungen, die nach Aussage der Ruhrkohle bis 1965 aktiv gewesen sein sollen. Da aber der Bergbau in diesem Gebiet bereits seit mehr als 20 Jahren eingestellt ist, kann davon ausgegangen werden, daß auch diese Erdtreppen zur Ruhe gekommen sind. Eine Gefährdung für Bauwerke ist nach Prüfung durch das zuständige Fachamt in diesen ehemaligen Abtreppungen nicht zu erkennen.

## 3. Klimatisch-lufthygienische Verhältnisse

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und eines geringen Vegetationsvolumens ist das Plangebiet charakterisiert durch eine relativ hohe bioklimatische Belastung bei sommerlichen Strahlungswetterlagen. Zudem herrscht eine hohe lufthygienische Belastung durch Konzentration des Kfz-Verkehrs, Ansammlung und Stau von Emissionen bei austauscharmen Wetterlagen durch dichte Bebauung vor.

Einerseits kollidieren die mit dem städtebaulichen Nutzungskonzept korrespondierenden hohen Nutzungsmaße mit Belangen des Lokalklimas, andererseits sind geringere bauliche Dichten vor dem Hintergrund des derzeitigen Wohnungsmarktes und insbesondere in Hinblick auf den stadtteilzentrumbezogenen Standort nicht vertretbar.

Der mit dem hohen Anteil an neuzuschaffenden Wohnraum einhergehende Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann größtenteils durch die Anlage von Tiefgaragen und einen größeren Stellplatzbereich an der Wilhelm-Nieswandt-Allee gedeckt werden.

Ein geringer Teil der benötigten Stellplätze muß jedoch in einer Gemeinschaftsanlage im Blockinnenbereich untergebracht werden. Die geordnete Anlage dieser Stellplätze ist so gewählt, daß zum einen eine für die Andienung der in der Altenessener Straße gelegenen Grundstücke bereits vorhandene Erschließung des Blockinnenbereiches mit genutzt werden kann und somit eine unnötige Versiegelung von Flächen vermieden wird und zum anderen unmittelbar wohnungsbezogene Freiflächen hoher Freiraumqualität entstehen, die in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen zum Ausschluß von Nebenanlagen als adäquates Wohnumfeld zu einer für den Standort ausgesprochen hohen Wohngüte beitragen.

Darüber hinaus wird vorhandenes Grünpotential durch entsprechende Festsetzungen als private oder öffentliche Grünflächen gesichert. Die vorgesehene geschlossene Bauweise sowie die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Blockinnenbereiche sind erforderliche Maßnahmen zur Minderung der stadtklimatischen Extreme.

Der Tatsache, daß bezogen auf die Komponenten Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, organische Gase und Dämpfe sowie Staub die relativen Immissionsanteile der Emitentengruppe Hausbrand im Planbereich dominieren wird durch textliche Festsetzung über den Ausschluß von mit Kohle, Koks oder Öl betriebenen Einzelfeuerungsanlagen Rechnung getragen.

#### 4. Immissionsschutz

Auf Grundlage der für die Wilhelm-Nieswandt-Alle prognostizierten Belastungswerte werden für die geplante Randbebauung zum Schutz der Wohnungen vor Verkehrslärm textliche Festsetzungen über Maßnahmen zur Lärminderung getroffen.

#### VI. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)

1. Verfahrensgebiet		6,62 ha
2. Bauflächen		4,71 ha
- MK -	1,42 ha	
- WA -	1,47 ha	
- WB -	1,82 ha	
3. Grünflächen		0,27 ha
- Öffentliche Grünfläche	0,11 ha	
- Private Grünfläche	0,16 ha	
4. Verkehrsflächen		1,64 ha
- Straßenfläche	1,15 ha	
- Fußgängerbereich	0,30 ha	
- Verkehrsberuhigung	0,09 ha	
- Verkehrsgrün	0,10 ha	

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

Zur Behebung der mit "Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Altenessen-Nord" vom 31.02.1981 festgestellten erheblichen städtebaulichen Mißstände war es notwendig, ein Sanierungsverfahren nach den Bestimmungen des damals gültigen Städtebauförderungsgesetzes einzuleiten. Nach dem Ratsbeschluß vom 29.04.1981 und nach der Veröffentlichung der von der höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Düsseldorf - genehmigten Sanierungssatzung im Amts-

blatt wurde das Sanierungsgebiet "Altenessen-Nord" am 31.12.1982 rechtsverbindlich.

Der Planentwurf kann nur durch umfangreiche bodenordnende Maßnahmen, wie z. B. Grunderwerb, Verlegung einzelner Haushalte und Betriebe, Freilegung und Schaffung von Baugrundstücken verwirklicht werden. Die notwendige Neuordnung der Bau- und Erschließungsflächen soll im Zuge der Umliegung nach dem BauGB, durch Einzelregelung, durch Grundstücksankäufe oder - wenn zwingend erforderlich - durch Enteignungsverfahren erfolgen mit Ausnahme der Neuordnung auf den Grundstücken Altenessener Str. 408 - 412.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der im Verfahrensgebiet wohnenden bzw. arbeitenden Menschen auswirken, wird die Gemeinde zusammen mit den Betroffenen Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung von nachteiligen Auswirkungen entwickeln und soweit möglich Hilfestellung leisten.

Sofern Eigentümer und gewerbliche Mieter ihre Gewerbebetriebe verlagern müssen, werden im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpacht/Miete angeboten. Die Kosten der durch die Planungsdurchführung bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt Essen getragen. Umzusetzenden Wohnparteien werden auf Wunsch verfügbare Ersatzwohnungen angeboten, wobei Umzugskosten nach bestimmten Pauschalsätzen durch die Stadt Essen entschädigt werden.

Auf der Basis des vom Rat der Stadt Essen im Jahre 1972 beschlossenen Entwicklungskonzeptes Altenessen wurden bereits die zur Durchführung der Sanierung erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Bereich der Führung der Wilhelm-Nieswandt-Allee eingeleitet und zum überwiegenden Teil abgeschlossen. Hierbei handelt es sich u. a. um den Erwerb des ehem. Güterbahnhofes Altenessen-Rheinisch und Regelungen im Bereich der Karlstraße.

## VIII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

### 1. Kosten

Bei der Realisierung der Planung entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten.

Die Kosten gliedern sich in:

Bodenordnung (Kosten der bereits durchgeführten Maßnahmen sind nachstehend mitenthalten)

- Grunderwerb	ca. 2.000.000,- DM
- Gebäudeentschädigung	ca. 1.620.000,- DM
- Vermögensentschädigung	ca. 3.960.000,- DM
- Nebenkosten	ca. 610.000,- DM
- Umzug/Verlagerung	ca. 2.510.000,- DM
- Abbruch/Freilegung/Herrichtung	ca. 340.000,- DM

Bei Modernisierung und Umbau der Halle Lohmann zur öffentlichen Begegnungsstätte "Bürgerforum Altenessen" mit sozialen und kulturellen Einrichtungen werden voraussichtlich folgende Baukosten verursacht:

- Gebäudeentschädigung	ca. 800.000,- DM
- Umbaukosten Altbau (Fabrikhalle)	ca. 2.400.000,- DM
- Neubau von An- und Erweiterungsbauten	ca. 5.000.000,- DM
- Inventarkosten für Stadtbibliothek, Volkshochschule, Folkwangmusikschule	ca. 600.000,- DM

Tiefbaumaßnahmen

- Straßenbau	ca. 510.000,- DM
--------------	------------------

Hochbaumaßnahmen

- Rampenbauwerk zur ehem. Eisenbahnbrücke ca. 950.000,- DM

Kanalbau

- innere Erschließung ca. 500.000,- DM

Ausbaukosten der Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (Grünanlage) ca. 10.000,- DM
- öffentliche Grünfläche (Spielplatz Typ B) ca. 70.000,- DM
- Verkehrsgrün (incl. Baumpflanzungen) ca. 40.000,- DM

2. Finanzierung

Die Stadt Essen ist aufgrund der äußerst angespannten Haushaltslage und der hohen von der öffentlichen Hand zu tragenden Kosten gehalten, verschiedene Zuschußprogramme des Bundes und des Landes in Anspruch zu nehmen. Die im Sanierungsgebiet und im Untersuchungsgebiet zur Erreichung des Sanierungszieles - Umbau des Siedlungsschwerpunktes Altenessen zu einem neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen erfüllenden Stadtteil - anfallenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen werden vom Bund und Land im Rahmen der Städtebauförderung und des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes mit ca. 80 % gefördert. Nicht zuwendungsfähige Kosten - z. B. der Aufwand für Betriebsverlagerungen -, sind in voller Höhe von der Stadt zu tragen.

Die Finanzierung für die Kosten der Bodenordnung und des geplanten Bürgerforums ergibt sich wie folgt:

- Eine Finanzierungsaussage zu Kosten für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen kann erst nach Übersendung des von den Fachämtern ermittelten Aufwandes gemacht werden.

Maßnahme	Kosten -in Tausend DM-	Anteil Bund/Land	Stadt
1. Bodenordnung			
1.1 Sanierungsgebiete/Untersuchungsgebiet	9.470 *		
abzügl. Erlöse ./.	2.360		
	7.120	2.312	4.808
1.2 Kommunaler Straßenbau	1.570	1.256	314
2. Erschließung (Kanal, Straße, Begrünung)		liegen noch nicht vor ca. 80 %	ca. 20 %
3. Bürgerform	ca. 8.800	4.800	4.000
insgesamt	17.490	8.368	9.122

\* einschl. nicht zuwendungsfähiger Kosten für Betriebsverlagerung in Höhe von 4.230 TDM.

Im förmlichen Sanierungsverfahren Altenessen-Nord werden anstelle von Erschließungsbeiträgen Ausgleichsbeträge nach den Bestimmungen der §§ 152 - 156 BauGB erhoben. Sie sind bei der Position Erlöse 1.1 berücksichtigt.

Für die Modernisierung bzw. den Um- und Anbau der Halle Lohmann zu einer öffentlichen Begegnungsstätte mit 8,8 Mio DM Gesamtkosten konnte im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms 87 eine Landeszuwendung erreicht werden. Bei Anerkennung von zuwendungsfähigen Kosten von rd. 6,0 Mio DM wurde der Stadt Essen am 24.09.87 eine Zuwendung von rd. 4,8 Mio. DM Bundes- und Landesmittel bewilligt.

IX. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Städtebauliche Festsetzungen, die im

- Bebauungsplan 33/71  
"Altenessener Straße/Wolbeckstraße  
Bereich: Winkhausstraße - Johanniskirchstraße"  
(Ortskern Altenessen)  
rechtsverbindlich seit 04.05.1973

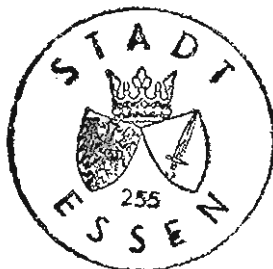
enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Karlstraße/Altenessener Straße" (Altenessen-Zentrum Nord) betroffen werden.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/90 gelten alle weiteren früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.


Essen, den 17.03. 1992

Dezernat für Stadterneuerung  
und Stadtplanung

  
Schulte  
Beigeordneter



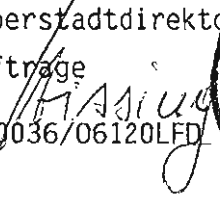
Stadtplanungsamt

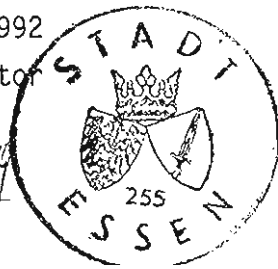
  
Franke  
Amtsleiter

Die grünen Änderungen auf der Seite 14, 1. Absatz unter Punkt IV.1 "Wohngebiete" und auf der Seite 16, 2. Absatz unter Punkt IV.2 "Kerngebiete" der Begründung beruhen auf der Beschlußfassung des Rates der Stadt, wonach der vom Regierungspräsidenten Düsseldorf im Anzeigeverfahren geltend gemachten Auflage beigetreten worden ist.

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. 14. 08. 1992 bekannt gemacht worden

Essen, den 14.08.1992  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

  
06120036/06120LFD



Essen, den 19. 08. 1992  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrag

