

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 3/90
"Vogelheimer Straße/Stauderstraße"
(Altenessen-Zentrum-Süd)
Stadtbezirk V, Stadtteile Altenessen-Nord und Altenessen-Süd

* s. § 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. Ergebnis der Bürgeranhörung
 - 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 6. Ziele der Landesplanung
- IV. Planinhalte (die Festsetzungen im einzelnen)
 - 1. Kerngebiete
 - 2. Wohngebiete
 - 3. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4. Grünflächen
 - 5. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
- V. Auswirkungen der Planung
 - 1. Altlasten
 - 2. Geologische Verhältnisse
 - 3. Klimatisch-Lufthygienische Verhältnisse
 - 4. Verlust/Beeinträchtigung von Grünflächen
 - 5. 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. 6,5 ha großes Gebiet im Zentrum Altenesses und wird in etwa begrenzt:

in seinem westlichen Teil durch

- die nördliche Bebauung der Winkhausstraße im Norden
- die Altenessener Straße im Osten
- die südliche Bebauung der Vogelheimer Straße im Süden
- das Grundstück des Gebäudes Vogelheimer Straße Nr. 52 im Westen

in seinem östlichen Teil durch

- die nördliche Grenze des Grundstückes der Gemeinschaftsgrundschule (Karlschule) im Norden
- die Wilhelm-Nieswandt-Allee im Osten
- die Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Altenessener Straße/Wilhelm-Nieswandt-Allee im Süden
- die westliche Bebauung der Altenessener Straße im Westen

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß und Ursache der Planung

Die Planungen im Bereich Vogelheimer Straße/Stauderstraße 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) Ratsbeschuß vom 23.01.80 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Altenessen Nord
- e) Satzung der Stadt Essen über die förmliche Festlegung des "Sanierungsgebietes Altenessen Nord" vom 23.12.87
- f) Ratsbeschuß zur 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/Stauderstraße (Wohngebiet Carl)" vom 30.11.83.

Ursache für die städtebauliche Planung im Raum Altenessen ist der erhebliche Strukturwandel des Stadtteils infolge der Stilllegung der ehemaligen Schachtanlagen und der Beseitigung des ehemaligen Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch". Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den südlichen Teil des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch". Die im Plangebiet enthaltenen Teilflächen des aufgegebenen Bahngeländes stellen dabei einen zentral gelegenen Neuordnungs- und Entwicklungsbereich dar, dessen Umstrukturierung sich auch auf die angrenzenden, sanierungsbedürftigen Altbaubereiche entlang der Altenessener Straße auswirkt. Westlich der Altenessener Straße umfaßt der Bebauungsplan im wesentlichen die Flächen zwischen Vogelheimer Straße und Winkhausstraße. Auslösendes Moment für die Neuordnung ist in diesem Bereich der Entfall der "Vogelheimer/Katernberger Bahn". Die Neuordnung bezieht sich sowohl auf den Bahndamm selbst als auch auf die benachbarten Grundstücke des Einkaufszentrums, den Altenessener Markt und die benachbarten Baugrundstücke. Das "Entwicklungskonzept Altenessen" definiert die Zielsetzungen für diese Neuordnungsbereiche. 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 Bestandssituation des Bebauungsplanbereiches ist durch zwei Teilgebiete charakterisiert:

- im Westen durch die Wohnbereiche entlang der Vogelheimer Straße und die Wohn- und Versorgungsbereiche um den Altenessener Markt bis hin zur Altenessener Str.
- im Osten durch Teilflächen des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch" und die sich daran anschließenden Mischgebietsflächen zur Altenessener Straße hin.

Im westlichen Planbereich ist die Bestandssituation durch die Straßenrandbebauung an der Vogelheimer Straße geprägt. Diese Randbebauung zeigt einen relativ homogenen Charakter. In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind teilweise noch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. In diesem Bereich ist eine städtebauliche Neuordnung sinnvoll und erforderlich.

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Aufgabe der "Vogelheimer/Katernberger Bahn" ergeben sich im Bereich des ehemaligen Bahndammes entlang der Winkhausstraße neue Entwicklungsmöglichkeiten sowohl hinsichtlich einer Grüngestaltung als auch einer baulichen Arrondierung.

Gleichzeitig besteht die Chance zur Intensivierung der tertiären Nutzung im Bereich des Marktplatzes.

Der östliche Bereich des Plangebietes gehört im wesentlichen zum Gelände des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch". Der Güterbahnhof "Essen-Altenessen Rheinisch" ist seit dem 31.05.87 stillgelegt; die bahntechnischen Anlagen sind zwischenzeitlich beseitigt. Eine städtebauliche Neuordnung ist insgesamt erforderlich.

Entlang der Altenessener Straße herrscht eine sehr uneinheitliche Bebauung vor, die hinsichtlich Erhaltungszustand, Nutzung und baulichem Erscheinungsbild eine städtebauliche Erneuerung erforderlich macht. Zudem ist im südlich daran angrenzenden Bereich eine Neuordnung vor allem aufgrund der Neuorganisation der Verkehrsführung am "Stauderkreisel" erforderlich.

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 Lärmbelastungen durch den Durchgangsverkehr hin. Diese Belastungsquelle, die z.Z. in der Altenessener Straße liegt, wird sich mit der Fertigstellung der Wilhelm-Nieswandt-Allee auf diese Entlastungsstraße verlagern und ist dort auch bei der Planung zu berücksichtigen.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 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. Für den vorliegenden Planbereich weist das Entwicklungskonzept als Zielsetzung auf:

- Auffangen des überproportionalen Bevölkerungsverlustes,
- Förderung attraktiven breitgefächerten Wohnungsbaus,
- Sicherung der bestehenden und Schaffung neuer Arbeitsplätze vor allem im tertiären Sektor,
- Attraktivitätssteigerung des Zentrums und Verbesserung des Infrastruktur- und Grünflächenangebotes und
- Entlastung der Altenessener Straße vom Durchgangsverkehr

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 Folge von Platzräumen vom Altenessener Markt im Westen bis zum Ensemble der Zeche "Carl" im Osten mit wichtigen zentralen Funktionen des sozialen und kulturellen Bereichs,
- Entwicklung zentrumsbezogener Wohnnutzung auf den freigewordenen Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofs sowie dem westlich anschließenden Bereich entlang der Altenessener Straße,
- Ergänzung des Erschließungs- und Fußwegnetzes zur verbesserten Einbindung des Zentrumsbereiches in die umgebenden Wohnquartiere,
- städtebauliche Verknüpfung der stadtteildurchquerenden Grünverbindung im Zuge der ehem. "Vogelheimer/Katernberger-Bahn" mit der stärker baulich-architektonisch geprägten Platzfolge im Stadtteilzentrum.

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 Bebauungsplanes einher mit einer deutlichen Verschiebung hinsichtlich der Größe und Nutzungsaufteilung der verbleibenden Flächen zwischen Altenessener Straße und neuer Entlastungsstra-

Be. So ist aufgrund der teilweise drastisch reduzierten Abstände zwischen der Altenessener Straße und der geschwungenen Straßenführung der Wilhelm-Nieswandt-Allee eine mittig dazwischen liegende Grün- und Fußwegerschließung kaum mehr zu realisieren und ließe sich auch planerisch nur schwer begründen. Zudem ergibt sich aus der veränderten Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches Altenessener Straße/Wilhelm-Nieswandt-Allee/Stauderstraße eine herausragende Standortqualität der U-förmigen Fläche zwischen Altenessener Straße und Wilhelm-Nieswandt-Allee für zentrale Einrichtungen des tertiären Sektors (Firmenverwaltungen etc.). Im Hinblick auf die an dieser Stelle gegebenen hervorragenden Voraussetzungen für die Ansiedlung solcher Einrichtungen, die im Essener Norden noch stark unterrepräsentiert sind, soll dieser Bereich zwischen Altenessener Straße und Wilhelm-Nieswandt-Allee nördlich des sog. "Stauder-Kreisels", abweichend von der Wohngebietsdarstellung im "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die Zielsetzung der Planung für den Bebauungsplanentwurf "Vogelheimer Straße/Stauderstraße" (Altenessen-Zentrum-Süd) 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:

- Gestaltung des Kreuzungsbereiches Altenessener Straße/Stauderstraße/Wilhelm-Nieswandt-Allee,
- Gestaltung und Größenordnung des Altenessener Marktplatzes,

- Lage, Erhalt und Schaffung von Versorgungseinrichtungen,
- Wohnungsbau,
- Vergrößerung des Einkaufszentrums Altenessen,
- Fragen der Verkehrsführung.

Die Anregungen der Bürger zu diesen Fragen sind in die weitere Bearbeitung der Planung eingegangen, so daß ein völlig neuer Entwurf auf Grundlage der Diskussionsergebnisse und der ursprünglichen Alternativen entwickelt wurde.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes folgen in ihren Abgrenzungen der dargestellten Kerngebiete, Wohnbauflächen und Grünflächen im Zentrum Altenessens 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 Altenessens verknüpft wäre.

6. Ziele der Landesplanung

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

IV. Planinhalte

1. Kerngebiete

Der Bebauungsplanentwurf setzt in vier Teilbereichen Kerngebiete fest.

Die nordöstlich des Altenessener Marktes, beiderseits der verschwenkten Einmündung der Winkhausstraße in die Altenessener Straße festgesetzten beiden Kerngebiete sind bereits ihrer heutigen Struktur nach fester Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches von Altenessen. Sie sollen, insbesondere durch angemessene Nutzung heute noch weitgehend unbebauter Grundstücksteile, als baulich-räumliche Ergänzung zu einer Stärkung und weiteren Attraktivierung des Einkaufsbereiches im "Mittelzentrum Altenessen" beitragen. In dem Kerngebiet (MK₁) südlich der Einmündung in die Winkhausstraße werden zur Sicherung des hohen Wohnanteils im Stadtteilzentrum Altenessen textliche Festsetzungen getroffen, die ab dem 1. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulassen. Für den gesamten Planbereich "Vogelheimer Straße/Stauderstraße" (Altenessen-Zentrum Süd) ist die Schaffung eines Überganges vom neu gestalteten Marktplatz in die Winkhausstraße sowie die Weiterführung dieses öffentlichen Raumes über die Altenessener Straße hinweg von besonderer Bedeutung. Aufgrund dessen sieht der Bebauungsplanentwurf auf den angesprochenen Kerngebietsflächen bauliche Ergänzungen vor, die den Baublock entlang des Marktplatzes und der Winkhausstraße schließen. Durch eine bauliche Erweiterung des Rückbereiches des Stadtbades wird der Altenessener Markt räumlich gefaßt. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus den Anforderungen an die jeweilige Standortqualität ab.

Zwei weitere Kerngebiete werden entlang der Altenessener Straße und daran anschließend im Bereich des Kreuzungspunktes Altenessener Straße/Wilhelm-Nieswandt-Allee festgesetzt. Beide Gebiete sind in ihrer Bestandssituation maßgeblich durch eine auf längere Sicht nicht haltbare Bausubstanz geprägt. Hier werden künftig größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen, die einerseits durch den direkten Anschluß an den Kern des Mittelzentrums, andererseits durch ihre städtebaulich exponierte Lage am Verknüpfungspunkt mehrerer Hauptverkehrsachsen in hervorragender Weise baulich für die Ergänzung der zentralen Versorgungseinrichtungen und auch für die Ansiedlung von Verwaltungseinrichtungen der Wirtschaft geeignet sind. Hieran orientieren sich auch die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Entlang der Wilhelm-Nieswandt-Allee wird im mit MK₂ bezeichneten Gebiet, in Fortsetzung der Baulinie des nördlich anschließenden allgemeinen Wohngebietes, eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß der geschlossene und einheitliche Charakter der Straßenrandbebauung bis zum "Stauderkreisel" fortgeführt wird.

Um starke Unterschiede bei der Fassadengestaltung zu vermeiden werden im MK₂-Gebiet textliche Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Dies soll zu einem qualitativ anspruchsvollen und städtebaulich geschlossenen Erscheinungsbild beitragen.

Das Kerngebiet MK₁ entlang der Altenessener Straße, südlich der Gemeinschaftsgrundschule (Karlschule), soll ca. 15 neue Wohneinheiten aufnehmen. In diesem Bereich wird eine ausschließliche Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoß textlich festgesetzt, um den im Stadtteilzentrum vorhandenen hohen Wohnanteil sicherzustellen und fortzuentwickeln.

Die BauNVO ermöglicht gem. § 1 Abs. 5 bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, für nicht zulässig oder für nur 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. 3/90 - geltend für die Kerngebiete (MK) - durch Text fest:

"Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen 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 Ruhezoneen genannt.

Mit der vorgenannten Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird eine wünschenswerte positive Beeinflussung der Entwicklung des Stadtteilzentrums erreicht und einem Absinken des Niveaus der Einkaufsbereiche durch Häufung der genannten Nutzungen und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels entgegengewirkt.

2. Wohngebiete

Die Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt und umfassen zwei Bereiche.

Der erste Bereich liegt auf dem Gelände des ehem. Bahnhofes "Essen-Altenessen-Rheinisch". Vorgesehen ist eine durchgehend geschlossene, 3 - 4-geschossige Bebauung, die zwischen Karlsschule im Norden und den als Kerngebiet festgesetzten Flächen am "Stauderkreisel" im Süden die westliche Flanke der Wilhelm-Nieswandt-Allee bildet. Um das Ziel eines einheitlichen und geordneten, der Qualität des Straßenraumes entsprechenden baulichen Abschlusses zu erreichen, wird eine Baulinie festgesetzt. Desweiteren sollen durch die Festsetzung der Baulinie ungeordnete Vor- und Rücksprünge in der Fassade vermieden werden. Eine horizontale und vertikale Gliederung der Straßenrandbebauung soll in Verbindung mit dem südlich anschließenden Kerngebietsbereich durch die unterschiedliche Festsetzung der Geschossigkeit (3 bzw. 3 - 4 Geschosse) sowie den Vorsprung der Baulinie zur Betonung des nördlichen Abschlußbauwerkes erreicht werden.

In diesem Bereich gelten die im mit MK₂ bezeichneten Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung mit gleicher Begründung.

In dem zweiten, relativ eigenständigen Wohnbereich westlich des Altenessener Marktes wird die vorhandene Randbebauung auf der Nordseite der Vogelheimer Straße und an der Westseite des Marktplatzes im wesentlichen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich bestätigt. Darüber hinaus sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angelegt, daß eine Schließung der Westflanke des Altenessener Marktes ermöglicht wird. Im Anschluß an die westliche Bebauung des Marktes ist entlang der Winkhausstraße eine Arrondierung des Quartiers mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, die zur Bildung eines weitgehend geschlossenen Blockinnenbereiches beiträgt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein räumlicher Übergang von dem eher landschaftlich geprägten Bereich des stadtteildurchquerenden Grünzuges in die stärker stadträumlich geprägte Platzfolge vom Markt bis zur Zeche

"Carl" erreicht werden. Die allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen insgesamt ca. 95 neue Wohneinheiten aufnehmen.

Davon entfallen ca. 50 WE auf das allgemeine Wohngebiet zwischen der Winkhausstraße und der Vogelheimer Straße und ca. 45 WE auf das Wohngebiet entlang der Wilhelm-Nieswandt-Allee.

Es wird dabei eine ausgewogene Mischung von Mehrfamilienhäusern mit Geschößwohnungen unterschiedlicher Größe (1 - 4 Zimmer-Wohnungen), die sowohl innerhalb des geförderten als auch des freifinanzierten Wohnungsbaus erstellt werden sollen, angestrebt.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Den südlichen Abschluß des Baublockes zwischen Altenessener Markt und Altenessener Straße bildet derzeit der hauptsächlich zur Altenessener Straße und zur Vogelheimer Straße hin orientierte Baukörper der Badeanstalt Altenessen. Der Bereich der Badeanstalt sowie die sich nach Westen hin zum Marktplatz anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gemeinbedarfsfläche (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) festgesetzt. Über diese sowie weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen weiterhin die gemeinbedarfsbezogene Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes sichergestellt und zum anderen die Ergänzung soziokultureller Einrichtungen in den neuen Gebäudeteilen mit eigenständiger Fassade zum Marktplatz ermöglicht werden.

Die Karlschule auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Altenessener Straße hat als zentral gelegene Gemeinschaftsgrundschule ihren festen Platz in der Struktur der zentralen Einrichtungen des Stadtteils. Der Bebauungsplan bestätigt diesen Standort durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Schule), verändert jedoch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des angrenzenden ehem. Güterbahnhofes den Flächenzuschnitt des Schulgrundstücks. Während auf der östlichen Seite das Grundstück bis an die Trassenführung der Wil-

helm-Nieswandt-Allee erweitert wird, werden auf der westlichen Seite Teilflächen für die Erweiterung des Straßenraumes der Altenessener Straße in Anspruch genommen, die zukünftig einen Ausgang und eine Aufzugsanlage des geplanten U-Bahnhofes "Altenessen-Mitte" aufnehmen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich maßgeblich am vorhandenen Gebäudebestand der Karlschule, schaffen jedoch darüber hinaus zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine räumliche Erweiterung entlang der Wilhelm-Nieswandt-Allee.

4. Grünflächen

Der Bebauungsplan weist in Teilbereichen der ehem. "Vogelheimer/Katernberger Bahn" eine öffentliche Grünfläche aus. Diese als Grünanlage festgesetzte Fläche ist Bestandteil eines umfassenden stadtübergreifenden Grünflächensystems mit Fuß- und Radwegen.

Der ehem. Bahndamm der "Vogelheimer/Katernberger Bahn", der den Stadtteil Altenessen von der Gladbecker Straße bis östlich der Bischoffstraße durchquert, soll entsprechend der im "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" formulierten Zielsetzung zu einem stadteildurchquerenden Grünzug umgestaltet werden. Große Abschnitte dieser großräumigen Grünverbindung sind in verschiedenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und teilweise bereits fertig ausgebaut. Der Bebauungsplan "Vogelheimer Straße/Stauderstraße" nimmt die im südwestlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4/82 "Grünstraße/Rodemannstraße" festgesetzte Führung dieses Grünzuges auf und setzt im Abschnitt des ehem. Bahndammes zwischen der westlichen Planungsgrenze und der westlichen Begrenzung des Altenessener Marktes eine öffentliche Grünfläche (Grünanlage) fest. Durch die begleitenden weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diese Grünverbindung so ausgestaltet, daß in dem Abschnitt zwischen Vogelheimer Straße und Altenessener Markt ihr zunächst stärker landschaftlich geprägter Charakter sich in seiner Gestaltung zuneh-

mend an den baulich-architektonischen Einfassungen des öffentlichen Raumes orientiert.

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Vogelheimer Straße, Winkhausstraße, Altenessener Straße und Wilhelm-Nieswandt-Allee. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Stadtbahn-Bahnhofes "Altenessen-Mitte" der geplanten Stadtbahnstrecke 4, Essen-Bredeneu - Gelsenkirchen Horst.

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

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau des U-Bahnhofes "Altenessen-Mitte" soll der Einmündungsbereich der Vogelheimer Straße in die Altenessener Straße so verändert werden, daß die nördliche Altenessener Straße zukünftig auf 2 Fahrspuren reduziert wird und stumpf an den Bogen der Hauptverkehrsstraßenverbindung Vogelheimer Straße/Altenessener Straße angeschlossen wird. Der Altenessener Markt ist nach Wegfall des Bahndammes bis zur Winkhausstraße durchgestreckt und völlig umgestaltet worden. So ist die langgestreckte Platzmitte vollständig dem allgemeinen Fahr- und Parkverkehr entzogen und als Fußgängerzone gestaltet, die lediglich an Markttagen durch den Wochenmarkt in Anspruch genommen wird. Entlang der westlichen und östlichen Platzfront sind Fahrgassen entstanden, die zur Platzmitte hin eine begrenzte Zahl von Kurzzeitparkplätzen erschließen und zugleich der Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke dienen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für den Altenessener Markt eine Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche in "Flächen besonderer Zweckbestimmung" (Fußgängerbereich bzw. Verkehrsberuhigter Bereich) fest.

Orientiert an den gestalterischen Überlegungen des "Stadtgestaltkonzeptes Altenessen" für die zentrale Platzfolge im Stadtteilzentrum wird durch die Festsetzungen des Bebauungspla-

nes im Einmündungsbereich der Winkhausstraße ein weiterer Platzbereich entstehen, innerhalb dessen die Winkhausstraße rechtwinklig in die Altenessener Straße einmündet.

Dieser Platzbereich bindet sich schlüssig in das gestalterische Gesamtkonzept ein und verbessert zugleich die Kreuzungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer über die Altenessener Straße.

Südlich an das Grundstück der Gemeinschaftsgrundschule (Karlsschule) angrenzend wird eine zusätzliche Fußwegeverbindung in West-Ost-Richtung geschaffen, um eine direkte Anbindung der angrenzenden Wohnbebauung und der öffentlichen Stellplätze entlang der Wilhelm-Nieswandt-Allee an die zentralen Einrichtungen im Zentrum Altenessens zu gewährleisten.

Bereits die vorgefundene städtebauliche Situation des Stadtteilzentrums ist insbesondere an der Altenessener Straße dadurch geprägt, daß rückwärtige Grundstücksbereiche zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze genutzt werden müssen. Um dem Ziel einer geordneten Parkierung Rechnung zu tragen, werden im südlichen Teil des Plangebietes Bereiche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt, deren Erschließung ausschließlich über insgesamt zwei Zufahrten erfolgen soll. Dementsprechend sind die notwendigen Fahrrechte zugunsten der Anlieger im Planentwurf festgesetzt. Um, trotz einer Bündelung von Stellplatzflächen im Blockinnenbereich, eine der zentralen Lage im Stadtteil angemessene Wohnqualität sicherzustellen, hat sich eine dichte Durchgrünung und Eingrünung von Stellplatzbereichen oder die Errichtung einheitlicher Quartiersgaragen als wirksam erwiesen, die der Bebauungsplan entsprechend durch textliche Festsetzung vorschreibt.

In dem allgemeinen Wohngebiet kann mit Rücksicht auf die Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen nicht auf ausreichende Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich verzichtet werden. Da ein ebenerdiger Stellplatznachweis für die Wohnbebauung an

der Wilhelm-Nieswandt-Allee eine vollständige Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksteile nachsichziehen würde, ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage vorzunehmen, die aufgrund der o.g. Zielsetzung entsprechend den textlichen Festsetzungen des B-Planes zu überdecken und zu begrünen ist.

Mit gleicher Maßgabe wie für die vorher beschriebenen Bereiche an der Altenessener Straße sowie an der Wilhelm-Nieswandt-Allee gelten die im B-Planentwurf getroffenen Festsetzungen auch für den Blockinnenbereich westlich des Altenessener Marktes. So ist hier ebenfalls ein Nebeneinander von geordneter ebenerdiger Parkierung bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen in den gewachsenen Bereichen und die Unterbringung von Stellplätzen für die Neubebauung an der Winkhausstraße in einer Tiefgarage vorgesehen. Da zwischen der geplanten Neubebauung und der Winkhausstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, ist, um die Zufahrten zu der Tiefgarage zu gewährleisten, ein entsprechendes Fahrrecht über die Grünfläche planungsrechtlich fixiert.

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 organ-

oleptischer Auswertung von Rammkernsondierungen basierte - wurde das Gelände als unbelastet betrachtet, da es keine Hinweise auf chemische Verunreinigungen gab.

Aus Vorsorgegründen wurden 1990 an 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 Konzentrationen für Schwermetalle und PAK's in den untersuchten oberflächennahen 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 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 3,7 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 Anschüttung im Bereich des Plangebietes kann zum Teil als schwach, zum Teil als stark kontaminiert 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.

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 fast 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 ausgehobene 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 min-

destens 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:

1. Auf der mit 1 bezeichneten Fläche sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen 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 Gefähr-

dungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

2. Die mit 2 bezeichnete Fläche ist ein ehemaliges Tankstellengrundstück.

Mit Datum vom 22.01.91 ist ein Gutachten des TÜV's bezüglich dieses Geländes eingegangen. Der TÜV hatte die Aufgabe im Rahmen von Bodenuntersuchungen eine Gefährdungsabschätzung für das o.a. Grundstück vorzunehmen.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

Eine Entfernung der noch im Boden liegenden Tanks wäre möglicherweise als sinnvoll zu betrachten.

Eine solche Maßnahme ist zwar wünschenswert aber nicht zwingend, da eine Gefährdung für das Grundwasser nicht erwartet werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanes bleibt die Sanierung dieser Fläche ohne Bedeutung.

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.

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 Kon-

zentration 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 im Hinblick auf den stadtteilbezogenen Standort nicht vertretbar.

Der mit dem hohen Anteil an neuzuschaffenden Wohnraum einhergehende Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann größtenteils durch die Anlage von Tiefgaragen gedeckt werden, die entsprechend den textlichen Festsetzungen des B-Planes zu überdecken und zu begrünen sind.

Ein geringer Teil der benötigten Stellplätze muß jedoch, schon aufgrund der zu erwartenden Gebäudenutzungen entlang der Altenessener Straße, in einer Gemeinschaftsanlage im südlichen Blockinnenbereich untergebracht werden. Um, trotz einer Bündelung von Stellplatzflächen im Blockinnenbereich, eine der zentralen Lage im Stadtteil angemessene Wohnqualität sicherzustellen, hat sich eine dichte Durchgrünung und Eingrünung von Stellplatzbereichen oder die Errichtung einheitlicher Quartiergaragen als wirksam erwiesen, die der Bebauungsplanentwurf entsprechend durch textliche Festsetzung vorschreibt.

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. Verlust/Beeinträchtigung von Grünflächen

Bei Realisierung der an der Winkhausstraße geplanten Wohnungsbaumaßnahme müssen Teilbereiche des Grünzuges "Vogelheimer-/Katernberger Bahn" in Anspruch genommen werden. Dies führt, bei einer notwendigen Verschmälerung des Grünzuges im Bereich der geplanten Bebauung zu Verlust und Beeinträchtigung von Gehölzaufwuchs. Damit wird der Grünzug in seiner ursprünglichen, auch ökologischen Verbindungsfunktion auf eine rein erholungsbezogene, begrünte Wegeverbindung reduziert. Mit der geplanten Maßnahme wird jedoch die Wohnbebauung an dieser Stelle des Stadtteilzentrums Altenessen sinnvoll verdichtet und privat nutzbarer Freiraum hoher Qualität geschaffen, der in Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, einen adäquaten Ausgleich für den Eingriff in den Grünzug darstellt.

5. Immissionsschutz

Auf Grundlage der für die Altenessener Str. Wilhelm-Nieswandt-Allee, und Vogelheimer Straße 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		6,54 ha
2. Bauflächen		2,95 ha
- MK -	1,44 ha	
- WA -	1,51 ha	
3. Gemeinbedarfsfläche		0,72 ha
- Schule	0,48 ha	
- Anlage für soziokulturelle Zwecke	0,24 ha	

4. Öffentliche Grünflächen	0,26 ha
5. Verkehrsfläche	2,61 ha
- Straßenfläche	1,82 ha
- Fußgängerbereich	0,52 ha
- Verkehrsberuhigter Bereich	0,27 ha

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

Der überplante Bereich liegt zum größten Teil im vom Rat der Stadt am 28.08.1985 beschlossenen Untersuchungsgebiet Altenessen-Nord, in einem östlichen kleinen Teil im förmlich festgelegten "Sanierungsgebiet Altenessen-Nord", rechtsverbindlich seit dem 31.12.1982. Für den im Sanierungsgebiet befindlichen Planbereich findet das "Besondere Städtebaurecht" §§ 136 - 164 des BauGB Anwendung, um die mit Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Altenessen-Nord vom 31.12.1981 festgestellten erheblichen städtebaulichen Mißstände beheben zu können.

Inwieweit zur Sicherung von Bundes- und Landeszuwendungen eine Erweiterung des Sanierungsgebietes notwendig wird, ist noch mit dem Regierungspräsidenten Düsseldorf - Dezernat 35 - und dem Min. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr abzustimmen.

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 Umlegung nach dem BauGB, durch Einzelregelungen, durch Grundstücksankäufe -oder wenn zwingend erforderlich- durch Enteignungsverfahren erfolgen.

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. Umzusetzende 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 größten Teil abgeschlossen. Hierbei handelt es sich u.a. um den Erwerb des ehem. Güterbahnhofes Altenessen-Rheinisch und Grundstücksregelungen im Bereich der Winkhaus- und 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

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| - Grunderwerb/Vermögensnachteile | ca. 3.730.000 DM |
| - Gebäudeentschädigung | ca. 1.435.000 DM |
| - Abbruch und Herrichtung | ca. 580.000 DM |

Tiefbaumaßnahmen

- | | |
|--------------|----------------|
| - Straßenbau | ca. 170.000 DM |
|--------------|----------------|

Kanalbau

- innere Erschließung ca. 150.000 DM

Ausbaukosten der Grünflächen

- Rückzahlung von 60 % der Grunderwerb- und Ausbaukosten für den jetzt zurückzubauenden Bereich inklusive Zinsen ca. 37.000 DM
- Rückbau des o.g. Bereiches ca. 29.000 DM
- Rückbau und Neugestaltung eines Teilbereiches der Grünfläche ca. 37.000 DM

Grunderwerb und Realisierung der Grünflächen wurden mit 60 % aus Landesmitteln gefördert, daher entstehen Rückzahlungskosten (siehe oben).

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 Betriebsverlegungen t.l.w. Gebäudeentschädigungen - sind von der Stadt zu tragen.

Die Finanzierung des o.a. Aufwandes für Bodenordnung ergibt sich durch vorliegende Bewilligungsbescheide für Bundes- und Landesmittel der Städtebauförderung wie folgt:

Bodenordnung Ausgaben 5,745 Mio. DM

Erlöse aus Grundstücksgeschäften einschl. Ausgleichsbeträge	2,770 Mio. DM
<u>KAG-Beitragsaufkommen</u>	<u>0,080 Mio. DM</u>
dauernd unrentierlich	2,895 Mio. DM
davon Anteil Bund/Land NW	1,516 Mio. DM
Anteil Stadt Essen	1,379 Mio. DM

Die Ausgaben im Straßenbau, Begrünung und Kanalbau (soweit sanierungsbedingt) werden grundsätzlich mit 80 % aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes NW gefördert.

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

IX. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Städtebauliche Festsetzungen, die im

- Bebauungsplan 33/71

"Altenessener Straße/Wolbeckstraße

Bereich: Winkhausstraße-Johanniskirchstraße"

(Ortskern Altenessen)

rechtsverbindlich seit 04.05.1973

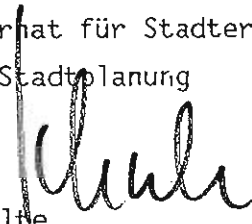
enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Vogelheimer Straße/Stauderstraße" (Altenessen-Zentrum Süd) betroffen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/90 gelten alle weiteren früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.

Essen, den 7. 10. 1990

Dezerat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

Schulze
Beigeordneter



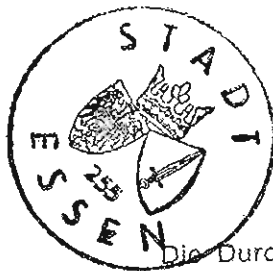
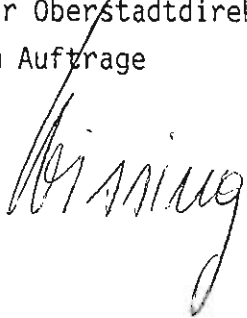
Stadtplanungsamt

Franke
Amtsleiter



Die grünen Änderungen auf der Seite 14, 2. Absatz unter Punkt IV.1 "Kerngebiete" und auf der Seite 26 unter Punkt V. 5 "Immissionsschutz" beruhen auf der Beschlußfassung des Rates der Stadt, wonach den vom Regierungspräsidenten Düsseldorf im Anzeigeverfahren geltend gemachten zwei Auflagen beigetreten worden ist.

Essen, den 14.08.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



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 19. 08. 1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

