

STADT ESSEN  
STADTPLANUNGSAMT

BEGRÜNDUNG \* ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9/89  
ALTENDORFER STRASSE / MITTELSTRASSE  
Stadtbezirk: I  
Stadtteil: WESTVIERTEL

INHALT:

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
- III. Städtebauliche Situation
- IV. Bodenverhältnisse (Altlasten)
- V. Erforderlichkeit der Bauleitplanung
- VI. Ziele und Zwecke der Planung / Planinhalte
- VII. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
- VIII. Zahlenwerte
- IX. Kosten und Finanzierung
- X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- XI. Aufhebung der Fluchtlinienpläne

---

\*) siehe § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253)

## I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan 9/89 umfaßt ein rd. 6,1 ha großes Gebiet im Stadtteil Westviertel, das im Süden von der ALTENDORFER STRASSE, im Osten von der MITTELSTRASSE, im Norden von der SCHLOSSERSTRASSE und im Westen von einer vorhandenen, von der Altdorfer Straße abgehenden Erschließungsstraße begrenzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### II.1. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Die LANDESENTWICKLUNGSPLÄNE enthalten keine Darstellungen für den Planbereich. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 wird er als GEWERBE- und INDUSTRIEANSIEDLUNGSBEREICH dargestellt.

### II.2. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN sowie im Verlauf der ehem. Krupp'schen Ringbahn FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN dar.

### II. 3. Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher von verbindlicher Bauleitplanung nicht erfaßt und derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Östlich und nördlich schließen die rechtsgültigen Bebauungspläne

17/81 SEGEROTHSTRASSE / BERLINER PLATZ

169 LIMBECKER PLATZ (1. Ergänzung)

280 LIMBECKER PLATZ III: Änderung (Bereich Mittelstraße/  
Segerothstraße)

unmittelbar an.

Ferner bestehen im Bereich des Bebauungsplans folgende FLUCHTLINIENPLÄNE:

- ALTENDORFER STRASSE (Archiv-Nrn. 668, 678, 690/4)
- HANS-BÖCKLER-STRASSE (647, 672-4, 1941-4)
- MITTELSTRASSE (647, 658, 672-5, 1941-5)
- SCHLOSSERSTRASSE (647, 669)
- STAHLSTRASSE (656)

### III. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### III.1 Historischer Ursprung

Nach der großen Depression in den 1880er Jahren gab es seit etwa 1890 eine erneute bedeutende wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung, in deren Folge die Gußstahlfabrik Friedrich Krupp zu einer der größten deutschen Werksanlagen heranwuchs. Neben der historischen ALTSTADT entstand die KRUPP-STADT:

Ein prägnanter Berührungspunkt zwischen diesen beiden Bereichen der Essener Stadtentwicklung lag mit dem Hauptzugang zum Fabrikgelände am LIMBECKER PLATZ. Dieser Ort war durch die Aufstellung des Denkmals Alfred Krupps 1892 noch hervorgehoben worden.

Der erhaltene Gebäudekomplex im östlichen Bereich der ALTENDORFER STRASSE stammt im wesentlichen aus der Wachstumsperiode nach 1890. An der Nahtstelle zwischen historischer Altstadt und Krupp-Stadt entstand eine imposante Architektur, die sich in der Qualität von den übrigen Werksbauten wesentlich unterschied.

Die Industrieanlagen nördlich und südlich der ALTENDORFER STRASSE wurden mit der 1872 als Teil der WERKSEISENBAHN erbauten Brücke verbunden. Das Transportwesen erhielt mit diesem zwischen 1863 und 1874 erfolgten Ausbau einen Zuschnitt von überdurchschnittlichem Rang.

Nach Kriegszerstörungen, Demontage und Abbrüchen ist heute nur noch wenig von den historischen Werksanlagen der Firma Friedrich Krupp erhalten. Um so gewichtiger sind die Forderungen

nach Erhalt des Gesamtensembles aus der Sicht der Denkmalpflege: die VIII. Mechanischen Werkstätten von 1901/02 (südlich der ALTENDORFER STRASSE, z.Zt. AEG-KANIS), das Preß- und Hammerwerk von 1916 (nördlich der ALTENDORFER STRASSE, im Plangebiet, z.Zt. ungenutzt) und die Eisenbahnbrücke von 1872 sind durch geschichtliche Herkunft, architektonisch/konstruktive Ausbildung und städtebaulichen Standort hervorragend geeignet, die Bedeutung der Gußstahlfabrik in architektur-, industrie- und ortsgeschichtlicher Hinsicht zu dokumentieren.

### III.2 Heutige Bedeutung im Stadtgefüge

War bis zum 2. Weltkrieg der Planbereich als Teil der Krupp-schen Industrieanlagen in seiner Nutzung eindeutig definiert und dadurch - noch betont durch die besondere städtebauliche Ausprägung (Tor zur Krupp-Stadt) - gegenüber der Innenstadt klar abgegrenzt, stellt er sich heute als Teil eines heterogenen Nutzungsgefüges dar, dessen künftige Entwicklung konkreter planerischer Zielformulierungen noch bedarf.

Die heutige Gliederung der ehem. Krupp-Stadt ist insbesondere durch die Trassierung der HANS-BÖCKLER-STRASSE nach dem 2. Weltkrieg entstanden. In der Folge hat sich zwischen HANS-BÖCKLER-STRASSE und der Innenstadt ein Gürtel mit sehr uneinheitlicher Nutzungsstruktur herausgebildet: neben Kerngebietsnutzungen, die teilweise deutlich Bezug zur City nehmen, bestehen nicht oder nur bedingt entwicklungsfähige gewerbliche und industrielle Nutzungen, ungeordnete und untergenutzte Bereiche und trotz der Standortgunst brachliegende Flächen.

### III.3 Künftige Entwicklungen

Die Nähe zur City und die hervorragende verkehrliche Anbindung bilden gute Voraussetzungen für eine Umstruktuirung dieses für die Stadtentwicklung bedeutenden Bereichs im Sinne hochwertiger gewerblicher kerngebietsnaher Sondernutzungen.

Im Bereich des BERLINER PLATZES sind bereits Anfänge einer derartigen Entwicklung erkennbar:

- Neubau des ARBEITSAMTES
- Neubau des KARSTADT-Parkhauses
- Neubau eines Geschäftshauses am LIMBECKER TOR
- Nutzungsabsichten für das Gelände des ehem. KRUPP-BASARS (Geschäfte, Dienstleistungen, Kinokomplex)
- Vorbereitung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs WESTVIERTEL (insbesondere Gelände AEG-Kanis)
- Entwicklungskonzepte für die nordwestliche Innenstadt (Durchmischung von innerstädtischem Wohnen und Tertiärnutzungen)

An der ALTENDORFER STRASSE ist mit dem Neubau der Firma LUEG ebenfalls eine positive Entwicklung zu verzeichnen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem Gelände des ehem. Preß- und Hammerwerks zum BERLINER PLATZ hin fortgeführt werden soll.

Die Inbetriebnahme eines neuen U-Bahn-Abschnittes wird 1991 die ALTENDORFER STRASSE und der BERLINER PLATZ "schienenfrei" machen. Neben einer erheblichen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wird dadurch die Chance einer attraktiven Umgestaltung des BERLINER PLATZES eröffnet, in deren Rahmen sich dann auch das oben beschriebene, für die Industriegeschichte Essens so bedeutsame Denkmal-Ensemble in städtebaulich angemessener Weise neu präsentieren wird.

#### III.4 Verkehr und technische Infrastruktur

##### ÖFFENTLICHES STRASSENNETZ

Das Plangebiet ist unmittelbar an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Essen angebunden.

Die ALTENDORFER STRASSE verbindet den inneren und äußeren INNENSTADTRING und ist damit an leistungsfähige Führungen des überörtlichen Verkehrs angeschlossen. Sie ist als B 231 eine der Hauptaussfallstraßen in Richtung Westen und schließt auf

kurzer Strecke an die überörtliche Nord-Süd-Verbindung B 224 (HANS-BÖCKLER-STRASSE) an.

Östlich grenzt die MITTELSTRASSE an das Plangebiet. Sie ist neu ausgebaut und kann ergänzende Erschließungsfunktionen für den von Norden (SEGEROTHSTRASSE) kommenden Verkehr übernehmen.

Für die ALTENDORFER STRASSE ist im Zusammenhang mit der Aufhebung der Straßenbahn ein neuer Ausbau vorgesehen (einschl. des bereits realisierten Ausbaus der Kreuzung HANS-BÖCKLER-STRASSE). Dies wird zu einer erheblichen Erhöhung der Leistungsfähigkeit führen.

Die innere Erschließung des Planbereichs sowie der westlich gelegenen nicht vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke erfolgt über eine von der ALTENDORFER STRASSE abgehende Erschließungsstraße, die für ihre derzeitige Funktion ausreichend ist, im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans jedoch um- und ausgebaut werden muß.

#### ÖPNV und RADWEGE

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des U-Bahnhofes BERLINER PLATZ. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls am BERLINER PLATZ.

Die Ausbauplanung für die ALTENDORFER STRASSE sieht einen beidseitigen Radweg vor.

#### TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist in die Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden.

Hinzuweisen ist auf einen ABWASSERKANAL im Bereich der Baugrundstücke. Der Kanal gehört zum zur Zeit noch kruppeigenen Kanalnetz mit Anschluß an den städtischen Hauptsammler "HANS-BÖCKLER-STRASSE / GRILLOSTRASSE". Das Krupp'sche Kanalnetz in

diesem Bereich ist vor der Jahrhundertwende erstellt worden. Von der Stadt Essen durchgeführte Untersuchungen und Überprüfungen des vorhandenen Kanalnetzes im Verfahrensgebiet haben ergeben, daß der Kanal sich in einem ordentlichen baulichen Zustand befindet. Auch aus hydraulischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die anfallenden Wässer können über das infrage kommende Kanalnetz im Verfahrensgebiet sowie über die anschließende Kanalisation (Hauptsammler HANS-BÖCKLER-STRASSE / GRILLOSTRASSE), wie bisher, störungsfrei abgeleitet werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß entsprechend den Möglichkeiten des Bebauungsplanes eine Gesamtversiegelung der Einzugsfläche erfolgt. Sowohl über den Bebauungsplan als auch später im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, daß durch entsprechende Maßnahmen die anfallenden Niederschlagswässer gesammelt und der Kanalisation zugeleitet werden.

Die anfallenden Wässer werden der Abwasservorflutanlage "Berne" zugeleitet und über die vorstehende Anlage in die Emscher eingeleitet. Die biologische Behandlung und Reinigung des Abwassers erfolgt in der Emscherflußkläranlage bei Dinslaken.

Die Abwasseranlagen Berne und Emscher sowie die Emscherflußkläranlage befinden sich in der Unterhaltung der Emschergenossenschaft Essen.

### III.5 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im wesentlichen auf ein seit Jahren brachliegendes, vormals industriell genutztes Areal. Außerhalb der verbliebenen Gebäude und des derzeit von AEG-Kanis genutzten Parkplatzes hat sich auf Teilflächen eine Vegetation herausgebildet, die als VORWALD mit Birken, Sal- und Purpurweiden, unterbrochen von kleinflächigen Gras- und Hochstaudenfluren zu charakterisieren ist. Die Größe des Waldstücks beträgt etwa 2,2 ha. Für die nordwestliche Innenstadt haben die Vegetationsflächen klima- und luft-

verbessernde Funktionen. Derartige Industriebrachen stellen einen charakteristischen Flächentyp dar, dessen Wert in seiner Refugialfunktion für Tier- und Pflanzenarten liegt, die in den dicht bebauten Bereichen keine Lebensbedingungen mehr finden.

Die Realisierung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz für Nordrhein-Westfalen (LSchG NW) dar.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Gelände um Flächen handelt, die nach wie vor BAUFLÄCHEN sind, mit entsprechender Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Vegetation konnte sich in dieser Form nur entwickeln, weil das Areal trotz seiner Lagegunst nicht seiner ursprünglichen Zweckbestimmung und den planerischen Zielvorgaben entsprechend genutzt werden konnte.

Im Hinblick auf seine städtebauliche Charakteristik, seine Lage im Nutzungsgefüge der Stadt und angesichts des Engpasses für gewerbliche und tertiäre Bauflächen kann von den generellen Planungszielen für diesen Bereich nicht abgegangen werden.

Um die weitere Inanspruchnahme von FREIFLÄCHEN im Außenbereich einzuschränken, muß an der Wiedernutzung von un- oder untergenutzten vorhandenen BAUFLÄCHEN festgehalten werden. Eine Entwicklung der Vegetationsflächen etwa in Richtung eines innerstädtischen Grünzuges, Parks, öffentlicher Grünanlage o.ä. kann aus den obengenannten Gründen nicht erfolgen. In der gegebenen Situation ist daher der Eingriff in den Baumbestand unvermeidbar.

Der im Sinne des § 1 Landesforstgesetz für Nordrhein-Westfalen (LFoG NW) als Wald einzustufende Bestand stockt überwiegend auf Fundamentresten oder anderweitig von der früheren industriellen Nutzung geprägtem Grund und ist entsprechend instabil.

Es kann daher bei der Realisierung des Bebauungsplans auch nicht durchgängig von der Erhaltung des Vegetationsbestandes auf den nicht überbaubaren Flächen ausgegangen werden. Hier sind jedoch im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt (s. Kapitel VI. Planinhalte).

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesforstgesetzes und des Landschaftsgesetzes für Nordrhein-Westfalen ist der unvermeidbare Eingriff äquivalent auszugleichen. Mit der Unteren Forstbehörde wurden entsprechende Ersatzaufforstungsflächen einvernehmlich festgelegt.

#### IV. BODENVERHÄLTNISSE (ALTLASTEN)

Der Planbereich ist als Teil der ehemaligen Krupp'schen Gußstahlfabrik unter der vorläufigen Nr. 1.101 im Verdachtsflächenkataster der Stadt Essen registriert.

Der Rheinisch-Westfälische TÜV hat im Sommer 1988 Bodenuntersuchungen durchgeführt, um die Möglichkeiten einer gewerblichen Wiedernutzung (d.h. hier: für den großflächigen Einzelhandel) des Areals zu prüfen. Das entsprechende Gutachten trägt die Nr. IV. O. 7. 2-134/88 mit Datum vom 01.08.88.

Das Gutachten stellt fest, daß eine weitere gewerbsmäßige Nutzung des Untersuchungsbereiches möglich ist und kommt zusammengefaßt zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Im Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedürftig hohe Bodenkontaminationen mit Schwermetallen festgestellt. Eine Kontamination des Grundwassers ist an einigen Stellen möglich, aber z.Zt. nicht akut.

Bei der beabsichtigten Bebauung mit Einrichtungen für den großflächigen Einzelhandel würde teilweise das anstehende Material entweder bei Tiefbauarbeiten ausgekoffert oder aufgrund der Bebauung versiegelt. Solche Maßnahmen sind an den jeweiligen Stellen als Sanierungen anzusehen.

Nicht ausgehobene oder bebaute Flächen bleiben als Altlasten bestehen und müssen ebenfalls entsprechend versiegelt werden. Bei diesen Flächen muß darauf geachtet werden, daß keine Staubmobilisierungen stattfinden und Kinder nicht mit kontaminiertem Erdreich in Kontakt kommen können. Sollte z.B. auf dem Gelände ein Kinderspielplatz errichtet werden, so müßte dieser bis 80 cm unter Geländeoberfläche ausgehoben und mit unkontaminiertem Boden verfüllt werden.

Die vom TÜV durchgeführten Elutionsversuche gelten als Kriterium für die Deponierbarkeit von Bodenmaterial.

Alle Untersuchungsparameter - bis auf die solchermaßen gekennzeichneten - halten die maßgeblichen Grenzwerte der Deponieklasse 2 (LAGA-Richtlinie: Untersuchung und Beurteilung von Abfällen, Düsseldorf, Juni 1987) ein. Die Deponieklasse 2 ist als Mineralstoffdeponie definiert. Die zugelassenen Abfallarten sind Bauschutt und Abfälle mit vergleichbaren Inhaltsstoffen, die eine geringfügige und vorübergehende, im Ausmaß tolerierbare Veränderung der Gewässer herbeiführen können. Überschreitungen der Grenzwerte für diese Deponieklasse liegen nur punktuell und ausgesprochen geringfügig vor. Der Gutachter hält deshalb eine Ablagerung des Bodens auf einer Mineralstoffdeponie für angemessen. Zwar macht der Gutachter darauf aufmerksam, daß ein erheblicher Teil des Geländes (ca. 15 - 20 %) unterbunkert ist und somit das unterliegende Material nicht beprobt werden konnte; er hat allerdings dargelegt, daß für diese Bereiche dieselben Bodenverhältnisse unterstellt werden können, wie in dem übrigen von ihm untersuchten Bereich.

Vor Beginn der Baumaßnahme hat sich der Gutachter mit dem städtischen Ordnungsamt über die erforderlichen weiteren Untersuchungen insbesondere in den unterbunkerten Bereichen abzustimmen.

Baumaßnahmen auf dem Untersuchungsgelände unterscheiden sich grundsätzlich von der Tätigkeit auf völlig unbelastetem Gelände. Es können jederzeit Kontaminationsherde aufgedeckt werden, die entsprechend beurteilt und beseitigt werden müssen. Hierbei sollte nicht nur die fachgerechte und zügige Durchführung der Bauarbeiten beachtet werden, sondern auch die Beseitigung von Verunreinigungen, um den Gesundheitsschutz der Arbeiter zu gewährleisten.

Baufirmen vor Ort sollten entsprechend darauf hingewiesen werden, damit Verunreinigungen wahrgenommen, gemeldet und beseitigt werden können. Hierbei ist darauf zu achten, daß kontaminationsverdächtiges Material auf dem Gelände zwischenzulagern und sofort sachgemäß zu entsorgen ist.

Sollten bei Bauarbeiten vor Ort Kontaminationsbereiche aufgedeckt werden, so ist deren Auffindung und Beseitigung in jedem einzelnen Fall durch eine entsprechende Dokumentation eines unabhängigen Gutachters, der über Erfahrungen auf dem Gebiet der Altlasten verfügt, festzuhalten. Diese begleitende Beaufsichtigung sollte nicht der bausausführenden Firma obliegen.

Bei Verunreinigungen, die aufgrund der Baumaßnahmen in größerer Tiefe belassen werden, ist deren Lage regelmäßig einzumessen. Dies gilt auch für Lage und Ausdehnung von Abdeckungen aus relativ resistenten Materialien (z.B. Fundamente).

Um mögliche Kontaminationen des Grundwassers zu erfassen, empfiehlt der Gutachter, im Bereich der RKS 13, 14 und 25 Grundwasserbeobachtungspegel abzuteufen und das Grundwasser hier regelmäßig zu beobachten. In die Beobachtung sollte ein im Südosten bereits vorhandener, vom U-Bahn-Bauamt der Stadt Essen

ausgebauter Pegel mit einbezogen werden. Da aufgrund der ausgewiesenen hydrologischen Verhältnisse eine nordwestliche Grundwasserbewegung zu unterstellen ist, würde durch diesen Beobachtungspegel Ober- und Unterstrom kontrolliert.

Aufgrund der vom Gutachter vorgeschlagenen Grundwasseruntersuchungen kann ggfls. auch eine Erweiterung des Beobachtungsnetzes in Betracht kommen.

Eine großflächige Beobachtung wäre bei dem hier vorgefundenen, in der geologischen Karte Blatt 4508 der Stadt Essen als schlechtleitend ausgewiesenen Aquifer nicht zu empfehlen. Vielmehr sollten die Pegel mehrfach im Jahr beprobt und analysiert werden, um evtl. Auswaschungsvorgänge direkt zu erfassen.

Sollte die z.Zt. als Parkplatz der Firma AEG-Kanis genutzte westliche Teilfläche anderweitig genutzt werden, und wird dabei die Asphaltfläche abgetragen, so ist auch hier durch den Eintrag evtl. sauren Niederschlagwassers mit erhöhter Schadstoffmobilität zu rechnen.

Es müßten dann die zu vermutenden Lösungsvorgänge im Boden auf eine ähnliche Art und Weise beobachtet werden, wie für den nörd-östlichen Teil vorgeschlagen wurde.

Werden alle vorstehend vorgeschlagenen Sanierungs- und Beobachtungsmaßnahmen berücksichtigt, so steht nach Meinung des Gutachters einer weiteren gewerbsmäßigen Nutzung des Untersuchungsgeländes nichts im Wege.

Ergänzend zu den im Gutachten des TÜV vorgeschlagenen Sanierungs- und Beobachtungsmaßnahmen ist noch auf folgende, im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben durchzuführende Maßnahmen hinzuweisen:

Vor Erteilung einer Baugenehmigung muß die im Gutachten angeführte Grundwasseruntersuchung sowie eine ergänzende Untersuchung für die Pflanzflächen, insbesondere für den nordwestlichen, nicht überbaubaren Teilbereich des Plangebietes durchge-

führt werden. Diese nicht zu versiegelnden Teilflächen sind sanierbar (s. hierzu das TÜV-Gutachten S. 37); es ist jedoch zu untersuchen, ob besondere Vorkehrungen zu treffen sind, damit die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 festgesetzten und mit "A" und "B" bezeichneten Flächen wie vorgesehen bepflanzt werden können. Dies betrifft insbesondere die Belastung der Fläche "B" mit Rückständen aus der Sandstrahlbearbeitung (Schwermetallbelastung).

In der ehem. Krupp'schen Halle sind lt. Gutachten des TÜV und durch Untersuchungen der Ordnungsbehörde ebenfalls Bodenverunreinigungen dokumentiert (Kohlenwasserstoffe, Hinweise auf frühere Lagerung und Verarbeitung von Quecksilber). Es ist deshalb erforderlich, bei den Umbau- und Umnutzungsvorhaben hier und in den unterbunkerten Bereichen entsprechende Nachuntersuchungen durchzuführen, und es ist damit zu rechnen, daß bei den Baumaßnahmen auch solche Abfälle zu entsorgen sind, die nicht ohne weiteres auf einer Deponie der Klasse 2 abgelagert werden können.

Um die Existenz von Altlasten im Bebauungsplan kenntlich zu machen und auf die bei der baulichen Realisierung erforderlichen weiteren Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen hinzuweisen, wird der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit folgender textlicher Kennzeichnung versehen:

"Die Böden der Flächen im Verfahrensgebiet sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Empfehlungen aus dem Gutachten des RW TÜV vom 01.08.1988 G.-Nr. IV.O. 7.2.-134/88 zu beachten."

#### V. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG

Im Kapitel III. ist das heterogene Nutzungsgefüge des Plangebietes und seiner Umgebung im Übergangsbereich von der Innenstadt zu den Gewerbegebieten jenseits der HANS-BÖCKLER-STRASSE dargestellt worden. Für eine positive Entwicklung dieses zentralen Stadtbereichs bedarf es präziserer städtebaulicher Vorgaben als es die Regelungen des § 34 BauGB ermöglichen. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes wären hier nur Nutzungen aus dem Spektrum des produzierenden Gewerbes zulässig, nicht aber die von der Stadt beabsichtigte Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels.

Dieses Planungsziel kann nur auf Grundlage eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen (hier: SONDERGEBIET gem. § 11 (3) BauNVO) realisiert werden.

Die bei einer städtebaulich geordneten Realisierung der angestrebten Nutzung zu berücksichtigenden zahlreichen Belange - insbesondere des Straßenverkehrs, der Denkmalpflege, der Grünordnung und Landschaftspflege, des Umweltschutzes (Altlasten) - machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes i.S. des § 30 BauGB erforderlich.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (I/4/1).

#### VI. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG / PLANINHALTE

ALLGEMEINES ZIEL des Bebauungsplans 9/89 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu schaffen.

Betriebe dieser Art können bei ungehemmter Ausbreitung nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung haben, insbesondere ausgeglichene Versorgungsstrukturen im "System der räumlich-funktionalen Ordnung" der Stadt stören und die verkehrliche Infrastruktur belasten.

Um die weitere Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an sog. nichtintegrierten Standorten zu verhindern, hat die Stadt bereits eine Reihe von Gewerbe-Bebauungsplänen nach Maßgabe neuerer planungsrechtlicher Voraussetzungen geändert. Auf der anderen Seite will sie den Entwicklungen im Bereich der Einzelhandels-Betriebsformen durch Ausweisung einer begrenzten Zahl von geeigneten Stadttorten Rechnung tragen (eine entsprechende ENP-Änderung wird z.Z. für fünf Bereiche durchgeführt). Ein solcher Standort ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum ist er als "teilintegriert" zu charakterisieren.

Neben der o.g. allgemeinen Zielsetzung werden mit dem Bebauungsplan diese PLANUNGSZIELE im einzelnen verfolgt:

- Wiedernutzung einer seit längerem brachliegenden Baufläche
- Erhaltung eines bedeutenden Baudenkmals durch eine tragfähige Nutzung
- funktionale Aufwertung des nordwestlichen Innenstadtbereichs
- städtebauliche und stadträumliche Gestaltung der westlichen Flanke des BERLINER PLATZES
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
- Sanierung von Altlasten (Bodenkontaminationen)

Dementsprechend sind die Planinhalte wie folgt festgelegt:

#### VI.1 SONDERBAUGEBIET

Der B-Plan setzt SONDERBAUGEBIET gem. § 11 (3) BauNVO mit der konkreten Zweckbestimmung GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL fest. Von einer weiteren Spezifizierung (Gliederung nach zulässigen Branchen oder Sortimenten) wird abgesehen. Zwar besteht hier

dem DANNEBERG-Gutachten zufolge vornehmlich Bedarf an Einzelhandelsflächen für MÖBEL, eine derartige Sortimentsfestschreibung im Bebauungsplan wirft jedoch bei der heutigen Angebotsstruktur dieser Geschäfte zahlreiche planungs-, genehmigungs- und gewerberechtliche Probleme auf.

Der Standort in unmittelbarer Nähe der Essener Innenstadt unterscheidet sich von anderen peripher gelegenen Standorten für den großflächigen Einzelhandel und ist insofern als "teilintegriert" anzusehen. Wegen seiner großen Entfernung zu den Siedlungsschwerpunkten sind keine negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen zu erwarten, so daß der Ausschluß bestimmter Handelssegmente planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

#### VI.2 MASS DER NUTZUNG / BAUWEISE

Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten des § 17 BauNVO. Die GRUNDFLÄCHENZAHL wird mit 0,8, die BAUMASSENAHL mit 9,0 festgesetzt.

Der Baumassenzahl wird der Vorzug gegenüber der Geschossflächenzahl gegeben, weil auf diese Weise die bauliche Dichte sowohl für die aus Denkmalschutzgründen zu erhaltende Bausubstanz als auch für die künftige nutzungstypische Baustruktur (Hallen) besser bestimmbar ist.

Aus dem gleichen Grund wird neben der mit III angegebenen höchstzulässigen Geschößzahl die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung einer zulässigen Bauhöhe über NN begrenzt und so an die Verhältnisse der Umgebung (Neubau Arbeitsamt, Krupp'sche Halle südlich der ALTENDORFER STRASSE) angepaßt.

Aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Festsetzung der zulässigen Bauhöhe im Plangebiet differenziert nach überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) und den nur für die Errichtung von Stellplatz-Bauwerken (Parkpalette) zugelassenen Flächen. Von der Festsetzung einer BAUWEISE

wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO abgesehen, weil dies aufgrund der vorgegebenen Struktur (denkmalwerter Bestand) und der übrigen Gegebenheiten des Plangebietes nicht erforderlich ist. Die Festsetzung der Baugrenzen und der entsprechenden Nutzungsmaße reichen hier für eine städtebaulich geordnete Bebauung aus.

### VI.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Lage des Plangebietes im Netz der Hauptverkehrsstraßen ist - wie unter III.4 bereits näher ausgeführt - als sehr günstig zu bezeichnen.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist es erforderlich, den im Zuge des U-Bahn-Baus ohnehin vorgesehenen Ausbau der ALTENDORFER STRASSE so zu gestalten, daß eine funktionsfähige Anbindung des Sondergebietes (mit seinem nutzungstypischen hohen Verkehrsaufkommen) gewährleistet ist. Die Kreuzungspunkte der ALTENDORFER STRASSE mit der B 224 und im Bereich des BERLINER PLATZES können diesen Verkehr bewältigen.

Für die Anbindung der Gewerbeerschließungsstraße sind wegen des hohen Verkehrsaufkommens zusätzliche Fahrspuren erforderlich, für Linksabbieger aus Richtung Westen und Rechtsabbieger aus Richtung Osten. Die Regelung des Kreuzungsverkehrs - möglicherweise mit späterem zusätzlichen südlichen Anschluß (heutiges Gelände AEG-Kanis) - erfordert die Installation einer Lichtsignalanlage.

Das Straßenprofil der ALTENDORFER STRASSE sieht künftig beidseitig einen RADWEG UND EINEN GEHWEG VOR: Im Hinblick auf den nahegelegenen U-Bahnhof BERLINER PLATZ, dessen Fahrgastfrequenz mit dem weiteren Streckenausbau künftig stark zunehmen wird, ist die Bedeutung auch des Fußgängerverkehrs für das B-Plangebiet hervorzuheben.

Die sichere und leichte Abwicklung des Andienungsverkehrs erfordert neben dem funktionsfähigen Ausbau der Einmündung ebenfalls eine Veränderung der heutigen Trassierung der Gewerbeerschließungsstraße.

Der Bebauungsplan setzt die für den Ausbau der ALTENDORFER STRASSE und der GEWERBEERSCHLIESSUNGSSTRASSE erforderlichen Flächen als ÖFFENTLICHE VERKEHRSEBLÄCHEN fest. Die o.g. Anforderungen sind bei der Gestaltung der Straßenprofile im Zuge des Straßenausbaus zu berücksichtigen.

Eine zusätzliche Anbindung des Sondergebietes erfolgt von Osten her über die MITTELSTRASSE, die bereits über verbindliche Bauleitplanung gesichert und deren Ausbau zwischenzeitlich vorgenommen worden ist.

Um Störungen im Verkehrsfluß an der ALTENDORFER STRASSE auszuschließen, setzt der Bebauungsplan für den Anschluß des Sondergebietes an die Gewerbeerschließungsstraße einen räumlich begrenzten Bereich als EINFAHRTBEREICH fest. Weitere Anschlüsse sind gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 6 nur von der MITTELSTRASSE aus zulässig: Dies gilt nicht für notwendige Rettungswege.

#### VI.4 RUHENDER VERKEHR

Einrichtungen für großflächigen Einzelhandel sind naturgemäß mit einem sehr hohen Stellplatzbedarf verbunden. Üblicherweise werden diese Stellplätze bei derartigen Einrichtungen zu ebener Erde untergebracht. Wegen der "teilintegrierten" innenstadtnahen Lage des im vorliegenden B-Plan festgesetzten Sondergebietes ergibt sich hier mit der intensiveren baulichen Nutzung die Notwendigkeit, Stellplätze in mehreren Ebenen unterzubringen.

Der Bebauungsplan ermöglicht, indem er innerhalb der Stellplatzflächen die Errichtung von PARKPALETTEN mit max. 3 Ebenen zuläßt, daß der Stellplatznachweis innerhalb des Plangebietes zu führen sein wird. Die Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung (Rderl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.84) schreiben als Richtzahl für den Stellplatzbedarf großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten je 10 - 20 qm Verkaufsnutzfläche einen Stellplatz vor. In der Praxis hat sich herausgestellt, daß im Regelfall ein Stellplatz je 10 qm Verkaufsnutzfläche zu fordern ist, da dies auch dem tatsächlichen Parkraumbedarf entspricht. Aufgrund der innenstadtnahen Lage kann jedoch an dieser Stelle von der Forderung abgewichen werden. Als Bemessungsgrundlage für den Nachweis erscheint hier ein Stellplatz je 15 qm Verkaufsnutzfläche angemessen. Bei Ausnutzung der durch den B-Plan vorgegebenen Nutzungswerte wird sich hier bei einem üblichen Verhältnis von Gesamtgeschoßfläche zu Verkaufsnutzfläche ein Bedarf von etwa 1300 Stellplätzen ergeben.

#### VI.5 GRÜNORDNUNG

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in die Landschaft (hier insbesondere in Vegetation, die sich auf der jahrelang ungenutzten Gewerbebrache herausgebildet hat) eingegriffen. Baumbestand, der i. S. des Landesforstgesetzes NW als Wald einzustufen ist, bedeckt eine Fläche von 2,2 ha.

Art und Umfang der Ersatzaufforstung sowie die erforderlichen Flächen hierzu sind mit der Unteren Forstbehörde im einzelnen festgelegt worden.

Im übrigen wurden die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzten Planzflächen in das Ausgleichsäquivalent einbezogen.

Zu den öffentlichen Straßen hin wird das Areal mit einer Pflanzverpflichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgrenzt. Damit diese Pflanzflächen uneingeschränkt der Begrünung zugute kommen, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Zulässig ist lediglich die Anlage von Grundstückszufahrten im erforderlichen Umfang.

Im Nordwesten des Baugrundstücks befindet sich eine Fläche von rd. 5000 qm, die überwiegend für Anpflanzungen in Anspruch genommen werden soll (ausnahmsweise ist hier die Anlage von Bedarfsstellplätzen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig).

Wegen der hohen baulichen Dichte, die hier in Anbetracht der Innenstadtlage zulässig ist, sind auf den Stellplatzflächen einschließlich der obersten Ebene der Parkpalette Baumpflanzungen zwingend vorgeschrieben. Darüber hinaus in textlich festgesetzt, daß die Außenwandflächen der Parkpaletten mit einer Fassadenbegrünung zu versehen sind.

Im einzelnen wird textlich festgesetzt:

1. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 81 Abs. 4 BauONW wird festgesetzt, daß die Außenwandflächen der Parkpaletten mit einer Fassadenbegrünung zu versehen sind.
2. In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen die mit A gekennzeichnet sind, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig ist die Anlage von Grundstückszufahrten im erforderlichen Umfang.

3. In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen, die mit B gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise Stellplätze zulässig, wenn
  - a) diese als Bedarfsstellplätze, über die notwendigen Stellplätze gem. § 47 BauONW hinaus, angelegt werden,
  - b) je 4 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbaum gepflanzt wird, dessen Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm mißt.
4. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 81 Abs. 4 BauONW wird festgesetzt, daß auf der obersten Ebene von Parkpaletten je 300 qm Fläche der jeweils oberen Ebene ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, dessen Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm mißt.
5. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 81 Abs. 4 BauONW wird festgesetzt, daß im Bereich der ebenerdigen Stellplätze je 6 Stellplätze mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, dessen Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm mißt.

Der Bebauungsplan enthält ferner den Hinweis auf die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982".

#### VI.6 DENKMALPFLEGE

Die Erhaltung der denkmalwürdigen Halle des ehem. Krupp'schen Preß- und Hammerwerkes ist eine wesentliche Rahmenbedingung für die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption.

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB der Schutzzumfang der Baudenkmale nachrichtlich übernommen. Es ist beabsichtigt, die Baudenkmale in diesem Umfang nach § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Essen einzutragen.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit der Festlegung der Baugrenzen an der Ausrichtung des denkmalwürdigen Gebäudes. Die Baugrenzen sind so gelegt, daß das Baudenkmal zur ALTENDORFER STRASSE hin von den westlich und nördlich anschließenden Neubauten nicht dominiert werden kann. Im Osten, zum BERLINER PLATZ hin, ermöglichen die Baugrenzen auch bauliche Entwicklungen im Bereich des Denkmals, die dann jedoch unter entsprechender Berücksichtigung der denkmalwürdigen Substanz der Halle und der Brücke der ehem. Krupp'schen Ringbahn entsprechend ausgeformt werden müssen. Dies wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan im einzelnen geregelt, sondern wird Teil der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren sein.

Bereits im Bebauungsplan wird jedoch die für die Neubauten zulässige Höhenentwicklung so geregelt, daß das Areal auch weiterhin städtebaulich durch die ehem. Krupp'sche Halle geprägt wird.

#### VII. KENNZEICHNUNGEN; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE

Die Flächen des Bebauungsplangebietes liegen im Einflußbereich des früheren Untertagebergbaus. Der Bebauungsplan enthält daher folgende Kennzeichnung:

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich früheren Untertagebergbaus.

Vor einer Bebauung muß eine Abstimmung mit dem ehem. Bergbaubetreiber sowie dem Bergamt erfolgen.

Wie im Kapitel IV. dieser Begründung ausgeführt, ist der Bereich des Bebauungsplans mit kontaminierten Böden belastet. Der Bebauungsplan enthält daher folgende Kennzeichnung:

## IX. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 1. Kosten

Die Kosten für Bodenordnung, abwassertechnische Erschließung, Straßenausbau und Verkehrssicherungsmaßnahmen wurden übersichtlich kalkuliert und gliedern sich nach heutigem Preisstand wie folgt:

- Grunderwerb für Verkehrsflächen	ca. 240.000,-- DM
- Entwässerungsneuordnung Straßenausbau	<u>ca. 1.800.000,-- DM</u>
ALTENDORFER STRASSE (ca. 5300 qm)	ca. 1.320.000,-- DM
Gewerbeerschließungsstraße (ca. 1900 qm)	ca. 380.000,-- DM
Verkehrssicherungsanlagen im Einmündungsbereich der Gewerbeerschließungsstraße	<u>ca. 300.000,-- DM</u>
- Gesamtkosten für den Straßenbau einschl. Beleuchtung und Begrünung	ca. 2.000.000,-- DM

### 2. Finanzierung

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellende, nach Norden abgehende Gewerbeerschließungsstraße innerhalb des Verfahrensgebietes wurde nach z.Zt. gültigen Einheitsätzen mit rd. 250.000,-- DM kalkuliert. In dem Betrag sind keine Kosten für Grunderwerb, Freilegung, Böschungen und Stützmauern enthalten.

Die ALTENDORFER, MITTEL- und SCHLOSSERSTRASSE gelten als sog. "fertiggestellte Straße". Erschließungsbeiträge können für diese Anlage nicht mehr erhoben werden. Ob für evtl. Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Zuge der B-Plan-Realisierung Beiträge nach dem KAG erhoben werden, muß zu gegebener Zeit geprüft werden.

Die Kanalanschlußbeiträge sind für das Verfahrensgebiet abgegolten.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.ö.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 GemHVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

#### X. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

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

Eine Umlegung nach Maßnahme der §§ 45/79 BauGB findet hier keine Anwendung.

#### XI. AUFHEBUNG DER FLUCHTLINIENPLÄNE

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

- ALTENDORFER STRASSE (Archiv-Nrn. 668, 678, 690/4)
- HANS-BÖCKLER-STRASSE (647, 672-4, 1941-4)
- MITTELSTRASSE (647, 658, 672-5, 1941-5)
- SCHLOSSERSTRASSE (647, 669)
- STAHLSTRASSE (656)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB:

Die Böden der Flächen im Verfahrensgebiet sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Empfehlungen aus dem Gutachten des RW TÜV vom 01.08.1988 G-Nr. IV.077.2-134/88 zu beachten.

Die Baudenkmale ehem. Krupp'sche Schmiedehalle und Brücke der ehem. Krupp'schen Ringbahn sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB in dem Umfang, in dem sie in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen werden sollen, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die aufgrund ihrer Größe der Baumschutzsatzung unterliegen. Der Bebauungsplan enthält daher folgenden Hinweis:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982". (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

Ferner werden aus Sicht der Fachplanungen folgende Hinweise gegeben, deren besondere Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist, die jedoch im Zuge der Realisierung zu beachten sind:

Das Bergamt Gelsenkirchen weist darauf hin, daß sich im östlichen Teil des Planbereiches ein im vorigen Jahrhundert angelegter Bergbauschacht befindet. Dieser Schacht, der an der Tagesoberfläche nicht sichtbar und dessen genaue Lage unbekannt ist, trägt die Bezeichnung "Wetterbohrschacht auf Flöz Anna". Nach den vorhandenen Unterlagen ist er mit einer Teufe von 55 m ausgewiesen. Die Bergwerkseigentümerin ist die Firma Krupp Stahl AG in Bochum.

Die Oberpostdirektion Düsseldorf weist auf folgendes hin:  
Wenn beabsichtigt ist, im Planbereich Bauwerke höher als 168 m über NN zu errichten, wird gebeten, den genauen Verlauf der Richtfunktrasse und den von diesen Hochbauten freizuhaltenen Geländestreifen anhand eines genauen Lageplans vorher beim zuständigen Fernmeldeamt Essen, Postfach 10 60 03, in Essen, Dieststelle PLF, Tel. 0201/817-875 zu erfragen.

#### VIII. ZAHLENWERTE

---

Größe des Plangeltungsbereichs:	rd. 6,1 ha
überbaubare Fläche SONDERGEBIET:	rd. 3,2 ha
GRUNDFLÄCHENZAHL:	0,8
BAUMASSENZAHL	9,0
höchst zulässige	
Zahl der Vollgeschosse:	III
max. Bauhöhe:	+ 80,00 m über NN
(für techn. Einrichtungen max + 85 m	
über NN)	
Stellplatzflächen:	rd. 1,3 ha
davon für max. 3geschossige	
Parkpalette:	rd. 1,0 ha
Begrünungsflächen mit Pflanz-	
vorschriften:	rd. 0,9 ha
öffentl. Verkehrsflächen:	rd. 0,6 ha

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 9/89 betreffen.

Essen, den 08.11.89  
Bau- und Planungsdezernat

Schulte  
Beigeordneter



Essen, den 08.11.89  
Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen  
Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 15. Dez. 1989  
AZ. 35.2-12.03 (E 5420)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf