

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

Begründung *
zum Bebauungsplan Nr. 13/85
"Bamlerstraße/Hilgerstraße"
Stadtbezirke I, V
Stadtteile Nordviertel, Altenessen-Süd

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Derzeitige planungsrechtliche Situation
- III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Änderung des vorhandenen Planungsrechts
- IV. Städtebauliche Situation
- V. Ziele und Zwecke der Planung, Planinhalte
- VI. Zahlenwerte
- VII. Kosten und Finanzierung
- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt den durch die Gladbecker Straße, den Reckhammerweg, die Bamlerstraße und die Straßen "Altenbergmühle/Auf der Union" umgrenzten Bereich.

Darüber hinaus bezieht der Bebauungsplan die Straßenfläche des Reckhammerwegs etwa in Höhe der Gebäude Hs. Nr. 107 bis 113 und einen ca. 8 bis 12 m breiten Streifen westlich des Reckhammerweges, die Grundstücke Kleine Hammerstraße Nr. 2 und 4 und Bamlerstraße Nr. 87 und 89 sowie einen bis zu ca. 46 m breiten Streifen nördlich der Bamlerstraße und einen bis zu 20 m breiten Streifen östlich der Gladbecker Straße in das Verfahrensgebiet mit ein.

II. Derzeitige planungsrechtliche Situation

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

- Nr. 178 rechtsverbindlich seit dem 17.12.61
- Nr. 247 rechtsverbindlich seit dem 05.12.64
- Nr. 17/66 rechtsverbindlich seit dem 22.04.67
- Nr. 11/67 rechtsverbindlich seit dem 29.03.69
- Nr. 12/67 rechtsverbindlich seit dem 29.07.67

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

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie Änderung des vorhandenen Planungs- rechts

Der Flächennutzungsplan hat sich in seinen Darstellungen an den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne orientiert.

Allerdings stellt der FNP im Bereich "Stadtwiese" entgegen dem Bebauungsplan Nr. 17/66 "Bamlerstraße, I. Änderung zu Nr. 247" Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Somit gibt er andere Ziele als die bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen "öffentliche Grünfläche" und "Gewerbegebiet" vor.

Außerdem werden entsprechend den Zielsetzungen des FNP die Festsetzungen für den Bereich des künftig aufzugebenden Friedhofes Segeroth II von "öffentliche Grünfläche/Friedhof" in "öffentliche Grünfläche/Parkanlage" geändert.

Die gemeintliche Entwicklungsplanung trifft für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/85 keine Aussage.

IV. Städtebauliche Situation

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

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

druck, besonders im Personalbereich. Auch die Notwendigkeit, ein breitgestreutes Sortiment vorzuhalten, führt zu dem Zwang größerer Betriebseinheiten.

Diese Entwicklung hat auf die städtebauliche Entwicklung häufig negative Auswirkungen:

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

Für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 247 "Malerstraße" sowie Nr. 17/66, Nr. 11/67 und Nr. 12/67 (I., II. und III. Änderung zu Nr. 247) gilt die BauNVO in der Fassung von 1962, die hinsichtlich der

Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen, keine Aussage trifft.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe erfordern eine Änderung der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Gewerbegebiet selbst ist überwiegend besiedelt. für Gewerbeansiedlungen bestehen nur noch dann Kapazitäten, wenn vorhandene Nutzungen aufgegeben werden. Ziel ist es, die Flächen, die durch Umnutzungen künftig disponibel werden, wieder einer nach Möglichkeit arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Um einerseits durch entsprechende Nutzungseinschränkungen sicherzustellen, daß die Planung den heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen und Arbeiten gerecht wird und daß die vorhandene Kleingartennutzung an Zielen entsprechend arrondiert werden kann, und um andererseits die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" für den Friedhof "Segeroth II" zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig; die bloße Umstellung auf die neue BauNVO reicht nicht aus.

V. Ziele und Zwecke der Planung und Planinhalte

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

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) trifft im § 11 Abs. 3 Regelungen für die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben. Danach sind solche Einrichtungen, außer in Kerngebieten, nur noch in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und vergleichbare sonstige Handelsbetriebe sind nur dann in anderen Baugebieten zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder

auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken können. Da in den Bereichen, in denen Gewerbe- und Industriegebiete in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt sind, heute für die Beurteilung eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnung als Prüfungsmaßstab angewendet werden müssen, ist es erforderlich, um Gleichbehandlung zu garantieren, einen einheitlichen Beurteilungsmaßstab für die Prüfung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht.

b) Änderung der bisher möglichen Nutzungen

Gewerbegebiete

Um den im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/66 - Hilgerstraße/Bersonstraße, Kallenbergstraße - ansässigen Betrieben zusätzliche Expansionsmöglichkeiten einzuräumen, wird das für diesen Bereich festgesetzte Maß der Nutzung geändert auf die Höchstwerte der im § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenzen. Diese Änderung der Festsetzungen ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, da die betroffenen Grundstücke nur bis maximal ca. 1.800 m² groß sind.

Für die gewerblich genutzten Grundstücke an der Bamlerstraße ist eine Erhöhung des Maßes der Nutzung nicht erforderlich, da diese Grundstücke erheblich größer sind. Sinnvoll ist jedoch die Erhöhung der Geschosßzahlen bis zu V Geschossen mit Angleichung der GFZ und GRZ, um die erteilen Dispense zu berücksichtigen, damit auch die Gewerbestruktur gesichert werden kann.

Zwei kleinere Bereiche an der Riedingerstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt waren, aber bereits seit Jahren von den Gewerbetreibenden genutzt werden, sind in die Gewerbegebietsnutzung einbezogen.

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht war eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ohne entsprechende Nutzungseinschränkung zulässig,

so daß nur Einschränkungen im Baugenehmigungsverfahren über die gewerbeaufsichtliche Prüfung erfolgen konnten. Die Gewerbegebiete werden nun entsprechend der erforderlichen Abstände zur benachbarten Wohnbebauung in den Bereichen Reckhammerweg und Bamlerstraße/Kleine Hammerstraße sowie Bamlerstraße/Gladbecker Straße zur räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen gegliedert.

Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest:

"Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO werden die Gewerbegebiete wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind die Betriebe/Anlagen in

GE₁ der Abstandsklasse I - VIII

GE₂ der Abstandsklasse I - VII

GE₃ der Abstandsklasse I - VI

der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.82 (MBl. NW 1982, S. 1376, SMBl. NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad".

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

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

Um jedoch im Einzelfall die Aufhebung von Beschränkungen zu erleichtern, wenn z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen geringer sind als im Regel-

fall setzt der Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 1 folgende Ausnahmeregelung fest:

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

Das vom Bebauungsplan Nr. 13/85 erfaßte Gewerbegebiet ist mit Betrieben besetzt, die in den festgesetzten Gebietskategorien GE₁ bis GE₃ untergebracht werden dürfen. Einzelne hier ansässige Betriebe überschreiten die Mindestabstände erheblich, so daß davon auszugehen ist, daß die zulässigen Immissionswerte in den benachbarten Wohngebieten weit unterschritten werden.

In der Abwägung über die Verträglichkeit der aneinander angrenzenden Nutzungen der Dauerkleingärten und der Gewerbebetriebe wird der Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbes ein Vorrang eingeräumt. In der Schutzwürdigkeit der Dauerkleingärten wird nicht wie in der DIN 18005 aufgeführt ein Zaunwert von 55 dB (A) - vergleichbar mit der Schutzwürdigkeit von WA-Gebieten - angesetzt, sondern ein Wert von 60 dB (A), der vergleichbar mit der zumutbaren Lärmbelastung für Mischgebiete ist. Diese Höhersetzung des Zaunwertes ist insbesondere auch dadurch zu vertreten, daß in dem Gewerbegebiet die Betriebe überlicherweise nur eine Schicht fahren und somit an Wochenenden oder während der Feierabendzeit nicht gearbeitet wird. Dieses Abwägungsergebnis schlägt sich dadurch nieder, daß der Bebauungsplan in seiner Gliederung gegenüber den Dauerkleingärten eine höhere Abstandsklasse zuläßt als gegenüber den Wohngebieten.

c) Hauptverkehrsstraßen und Erschließungsstraßen

Der Bebauungsplan erfaßt die Verkehrsfläche der B 224, Gladbecker Straße, die im FNP als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Die Festsetzung der Verkehrsfläche beschränkt sich auf den heutigen Ausbau. Dadurch ergeben sich Modifizierungen zu den Festsetzungen in den aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Der bisher festgesetzte Straßenausbau der Gladbecker Straße basierte auf einem zwischenzeitlich überholten Hauptverkehrsstraßennetz welches vorsah, eine Hauptverkehrsstraßenverbindung von der neu zu trassierenden B 231 über die geplante Führung der B 288 an die Gladbecker Straße zu schaffen. Durch den Bau der A 52 mit der geplanten Verbindung A 430 - B 224 in Höhe Vogelheimer Straße ist das frühere Konzept gegenstandslos geworden.

Die Verkehrsflächen der nicht klassifizierten Straßen im Bebauungsplangebiet werden entsprechend ihrem Ausbau festgesetzt. Auch hier kommt es zu Veränderungen bzw. Modifizierungen gegenüber den Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. So werden der Reckhammerweg und die Bamlerstraße, die in Verbindung mit der aufgegebenen B 228 - Planung verbreitert und großzügiger ausgebaut werden sollten, in ihrem heutigen Ausbaustandard festgeschrieben.

Der Straßenausbau der Hilgerstraße zwischen Reckhammerweg und Einmündung Bersonstraße entspricht nicht den allgemeinen verkehrlichen Bedürfnissen. Der heutige Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und zweimal 50 cm Schrammbord kann den anfallenden Verkehr nicht aufnehmen; dies insbesondere wenn winterliche Straßenverhältnisse das Befahren der Straße Altenbergmühle zwischen Gladbecker Straße und Kallenbergstraße aufgrund der erheblichen Steigung unmöglich machen. Daher wurde die Verbreiterung der Straße auf 10,0 m aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Dies ist insbesondere von Bedeutung, da im Rahmen der Grünplanung für die Segerothfriedhöfe eine Schließung des Reckhammerweges auf der Länge der Grenze zum Friedhof Segeroth II vorgesehen ist.

Eine Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebietes ist durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12/81 "Auf der Union/Kallenbergstraße" festgesetzte Rechtsabbiegespur zur Straße "Altenbergmühle" gegeben.

Das Gewerbegebiet Bamlerstraße ist durch die U-Stadtbahn gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Eine Haltestelle ist unter der Riedingerstraße vorgesehen; das Eingangsbauwerk ist auf der Nordseite der

Bamlerstraße geplant. In den Bebauungsplan ist die Planfeststellung gem. §§ 28 - 30 PBefG für den Bau der Starßenbahn (Stadtbahn) als U-Bahn nachrichtlich übernommen. Der Planfeststellungsbeschluß vom 04.07.84 wurde am 17.08.84 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan berücksichtigt zwei vorhandene Fußwegeverbindungen von der Riedingerstraße und Leimkugelstraße in Richtung Hilgerstraße. Eine dritte, zwischen diesen beiden damals vorgesehene Verbindung wird nicht mehr weiterverfolgt; die Fläche wurde bereits vor einigen Jahren der gewerblichen Nutzung zugeschlagen.

d) Wohngebiete

Das im Bebauungsplan Nr. 247 festgesetzte Wohngebiet nördlich der Bamlerstraße, östlich der Kleine Hammerstraße wird in diesem Bebauungsplan bestätigt. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Baugrenzen um 2 m nach Osten verschoben, um Erweiterungsmöglichkeiten zur Anpassung an den heutigen Standard zu ermöglichen.

Die Verkehrsbelastung der Bamlerstraße - nach der Verkehrsprognose ca. 5.500 Pkw-Einheiten pro Tag - ist so gering, daß die für reine Wohngebiete in der DIN 18005 festgelegten Werte von tagsüber 50 dB (A) und 40 dB (A) nachts nicht erreicht werden.

e) Grünflächen

1. Private Grünflächen/Dauerkleingärten

Die Bebauungspläne 247 und 11/67 setzen nördlich der Bamlerstraße einen Streifen öffentliche Grünfläche/Dauerkleingärten fest. Entsprechend den heutigen gesetzlichen Regelungen werden diese Flächen nun als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Dies hat weder materielle noch faktische Veränderungen zur Folge.

Im Bereich der "Stadtwiese" - Fläche zwischen der Gewerbebebauung Riedingerstraße und nördlich der Hilgerstraße - ist auf dem Dispenswege vor einigen Jahren eine Dauerkleingartenanlage errichtet worden. Der Bebauungsplan ändert daher die bisherige

Festsetzung "öffentliche Grünfläche" ohne nähere Zweckbestimmung in "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und bezieht in diese Nutzung die Fläche ein, die im Bebauungsplan 17/66 als Gewerbegebiet festgesetzt war. Ebenso einbezogen wird das bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück Nr. 341 (westlich des Grundstücks Riedingerstr. Nr. 9), das z.Zt. brach liegt.

Eine gewerbliche Nutzung ist auf den kleinen Parzellen nördlich der Hilgerstraße aufgrund der Größe, der Anbindung und der Baugrundverhältnisse nicht vertretbar, während das Flurstück Nr. 341 für eine gewerbliche Nutzung wegen des Heranrückens an die Wohnbebauung nicht geeignet ist.

Begleitend zur Hilgerstraße sind hier Stellplätze sowohl für die Dauerkleingärten als auch für die Öffentlichkeit vorgesehen .

Das Wegenetz in der Dauerkleingartenanlage wird, soweit es Hauptverbindungswege sind, mit einem Wegerecht für die Allgemeinheit belegt, um die Kleingartennanlage in das Grünsystem sinnvoll einbetten zu können.

2. Private Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung

Ein überholtes Verkehrskonzept sah vor, den Reckhammerweg erheblich zu verbreitern. Dies hat sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178 (übergeleiteter Durchführungsplan) niedergeschlagen. Die nicht mehr benötigten Flächen, es handelt sich hier um die Vorflächen der Wohnbebauung westlich des Reckhammerweges, werden als private Grünfläche festgesetzt.

Östlich der Gladbecker Straße etwa in Höhe der Hilgerstraße befindet sich innerhalb einer Grünfläche eine Tankstelle. Das Vorgelände der Tankstelle, welches im B-Plan Nr. 247 noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll in diesem Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden. Es handelt sich bei dieser Tankstelle um eine standortgebundene Einrichtung, die

innerhalb der Grünfläche zwischen Gladbecker Straße und Berne und zwischen Grillostraße und der Straße Ellernplatz an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist. Durch die Festsetzung private Grünfläche wird die Tankstelle weitestgehend bestätigt. Eine Festsetzung der Tankstelle als Baufläche ist nicht möglich, da das Grundstück Bestandteil der vorhandenen die Gladbecker Straße beiderseits begleitenden Grünstreifen ist. Bei Aufgabe der Tankstellennutzung kann diese Fläche dann in die Grünnutzung einbezogen werden. Zwischen dem Tankstellengrundstück und der Grillostraße wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung "Dauerkleingärten" im Bebauungsplan private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

3. Friedhof

Der jüdische Friedhof im Bereich nördlich der Hilgerstraße - Eigentümer ist der Landesverband der jüdischen Kultur-Gemeinde von Nordrhein/Düsseldorf - wird seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als private Grünfläche-Friedhof - festgesetzt.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan Nr. 11/67 setzt für die an die Gladbecker Str. angrenzenden rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Leinkugelstr. Nrn. 3, 5 und 7 private Grünfläche fest. In Abweichung davon werden in diesem Bebauungsplan die Flächen mit einer Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG belegt, bleiben aber gewerbliche Baufläche entsprechend der heutigen Nutzung.

5. Öffentliche Grünfläche

Der südlich der Hilgerstraße gelegene Friedhof "Segeroth II" soll zukünftig nicht mehr belegt werden, da der Boden aus hygienischen Gründen nicht weiter aufnahmefähig ist. Entsprechend der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes wird dieser Friedhof als öffentliche Grünfläche/Parkanlage festgesetzt. Die entsprechenden Ruhefristen für die Gräber und Gruften werden durch diese Planung nicht berührt.

Westlich und östlich der Gladbecker Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11/67 öffentliche Grünflächen fest. In dem Bereich westlich der Gladbecker Straße wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage in diesem Bebauungsplan entsprechend ihrem heutigen Ausbau übernommen. Für den Bereich östlich der Gladbecker Straße wird die öffentliche Grünfläche entsprechend ihrer heutigen Nutzung als Universitäts-sportanlage durch die zusätzliche Festsetzung der Zweckbestimmung Sportanlage modifiziert.

f) Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält eine Kennzeichnung, daß sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet im Einflußbereich früheren Unteragebergbaus liegen. Daher muß vor einer Bebauung eine Abstimmung mit dem ehemaligen Bergbaubetreiber sowie dem Bergamt erfolgen.

VI. Zahlenwerte

a) Dichtewerte

Gewerbegebiete GE	GRZ 0,6; 0,8 GFZ 1,2; 1,4; 1,6; 2,0 Zahl der Vollgeschosse II; III; V
Wohngebiet WR	GRZ 0,4 GFZ 1,0 Zahl der Vollgeschosse III

b) Flächengrößen

Räumlicher Geltungsbereich	<u>42,0 ha</u>
Gewerbegebiete GE	22,91 ha
Wohngebiet WR	0,35 ha

Öffentliche Grünflächen	- Sportanlage -	0,81 ha
"	" - Parkanlage -	3,97 ha
"	" - Grünanlage -	1,44 ha
Private	" - Friedhof -	0,74 ha
"	" - Dauerkleingarten -	4,95 ha
"	" - ohne Zweckbestimmung -	0,20 ha
Hauptverkehrsstraße	- B 224 -	2,14 ha
Erschließungsstraßen		4,89 ha

VII. Kosten und Finanzierung

a) Kosten

Für den Bebauungsplan entstehen - überschläglich kalkuliert - folgende Kosten:

Kosten für die Verbreiterung der Hilgerstraße	250.000,-- DM
Kosten für die Errichtung von Dauerkleingärten	35.000,-- DM
Kosten für öffentliche Grünanlage/ökologischer Park im Bereich des ehemaligen Friedhofs Segeroth II	1.251.000,-- DM

(Diese Kosten sind nicht ursächlich durch die Änderung des Bebauungsplanes bedingt, sondern entstehen durch die geplante Schaffung des ökologischen Parks).

b) Finanzierung

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Erschließungsanlagen ausgewiesen.

Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen sowie Kanalanschlußbeiträge sind für das Verfahrensgebiet, das mit den aufzuhebenden Bebauungsplänen Nr. 178, 247, 17/66, 11/67 und 12/67 identisch ist, getilgt.

Für die Verbreiterung der Hilgerstraße zwischen Reckhammerweg und Kleingartenanlage können keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, da die Aufschließungsmaßnahme bereits beitragsmäßig abgeschlossen ist.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind für die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

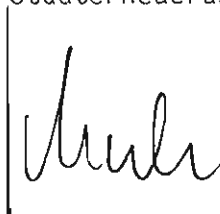
Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen der Bauleitpläne

- | | |
|-----------|---|
| Nr. 178 | "Gewerbeaufschließungsgebiet Reckhammerweg" |
| Nr. 247 | "Bamlerstraße" |
| Nr. 17/66 | "Bamlerstraße, I. Änderung zu Nr. 247" |
| Nr. 11/67 | "Bamlerstraße, II. Änderung zu Nr. 247,
Bereich: Gladbecker Straße" |
| Nr. 12/67 | "Bamlerstraße, III. Änderung zu Nr. 247,
Bereich: Sigsfeldstraße/Feilenstraße" |

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

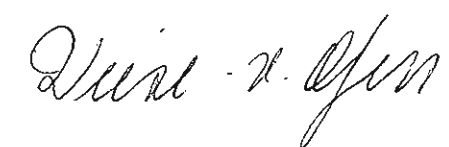
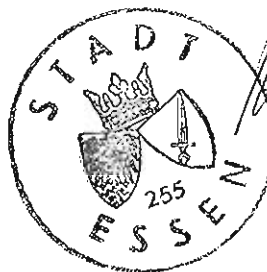
11.11.1985

Dezernent für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulte
Beigeordneter

Stadtplanungsamt



Dr. Wiese-von Ofen
Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 15. April 1986
AZ. 35.2-12.03 (E 6411)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Genehmigung der Darlehensaufnahme sowie Ort und
Zeit der Aushängung des Plakats wird der Beglaubigung nach
Gemäß § 12 des Bundeswahlgesetzes erteilt im Ver-
bleib der Stadt Essen, 9.5.1986 bekanntgemacht
worden. Essen, den 12.5. 1986

Der Oberstadtdirektor

l. A.

Koelzsch



Abstandsliste 1982

zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376/SMBI. NW. 280)

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandslerlaß)

Römische Ziffern: Abstandsklassen

Römische Ziffern	Abstandsklassen	Abstände	Römische Ziffern	Abstandsklassen	Abstände			
I	1500	1 Kokereien	V	500	65 Großschlachthäuser und Schlachthöfe	VI	300	128 Getränkeabfüllanlagen (*)
		2 Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbonen, Kohlen u. a. sowie von Festlegierungen			66 Dimühlen mit Raffination			129 Zeitungspedissen (*)
		3 Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung			67 Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe			130 Betriebe zum Umschlag großer Gütermengen und Schrottplätze
		4 Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen			68 Schrottmöbelbetriebe mit Kabelbrennerei und Fallwerke sowie Autowerkstattbetriebe mit Verschrotten und Schroderanlagen			131 Autowerkstätten, Güterkraftwagenbetriebe, Aufzüge sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		5 Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern			69 Antikräne (*)			132 Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
II	1200	6 Hüttenwerke	70 Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)	133 Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagerzonen (*)				
		7 Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenofen unter 50 t Gesamtstichtgewicht) (*)	71 Deponien	134 Kläranlagen				
		8 Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung	300	72 Intensivzucht, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgefügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine	135 Müllumladestationen			
III	1000	9 Erzsinteranlagen	73 Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben	VII	200	136 Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke		
		10 Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)	74 Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Pech			137 Maschinenfabriken und Hartereien		
		11 Anlagen zur Kohlevergasung	75 Steinmühlwerke - Sägemühlen - Schleifereien, -poliermaschinen			138 Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern		
		12 Blei-, Zink- und Kupfererzhütten	76 Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußbergbau)			139 Automatische Autowaschanlagen (*)		
		13 Aluminiumhütten	77 Anlagen zum Mahlen von Zement und Zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken			140 Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen		
		14 Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)	78 Anlagen zur Herstellung von Ziegeln und anderen großformatigen Erzeugnissen, von Grabsteinen für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und sauersteinsten Keramikzeugnissen			141 Anlagen zur Herstellung von Schließmitteln und Beschlägen (ohne Gießereien)		
		15 Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)	79 Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)			142 Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln		
		16 Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)	80 Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)			143 Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln		
		17 Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen	81 Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen			144 Mühlen		
		18 Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff	82 Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leuchtstoffplatten			145 Futtermittelfabriken		
		19 Treibstoffverarbeitungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen	83 Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren			146 Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren		
		IV	800			20 Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgefügel und/oder Legehennen oder 1000 Schweine	84 Feinbackwarenwerke ab 800 G/Jr (*)	147 Fleischwarenfabriken
						21 Zementfabriken	85 Gesteineungsanlagen	148 Räuhereien
						22 Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein	86 Gesteinestertierungen für Fertigungen (*)	149 Geflügelschlachtereien
						23 Schlackenaufbereitungsanlagen	87 Strangguss- und Frammanlagen	150 Milchverarbeitungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
						24 Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 T/Jh (ca. 210 MW) (*)	88 Preßwerke (*)	151 Margarine- und Konservenfabriken
						25 Stahlwerke mit Lichtbogenofen unter 50 t Gesamtstichtgewicht	89 Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)	152 Fabriken für Konserven und Gefrierkost
						26 Stahlgießereien	90 Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckformen auf Automaten (*)	153 Speisewürstfabriken
						27 Metallschmelzwerke (Aluminiumaufbereitung)	91 Eisen- und Ferrergießereien bis 6 t Schmelzleistung	154 Großküchenhäuser
28 Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren	92 Metallhalbzeugwerke, Metallrichtzwehereien (ohne Leichtmetalle) (*)			155 Mälzereien				
29 Anlagen zur Feinverwertung	93 Metallgießereien			156 Zimmerleien (*)				
30 Rußfabriken	94 Schwermaschinenbau			157 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)				
31 Anlagen zur Herstellung von Mineralwolle	95 Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien			VIII	100	158 Anlagen zum Bootsbau		
32 Sperrholz- sowie Span- und Holzfasersplattwerke	96 Verzinkungsanlagen					159 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten		
33 Rübenzuckerfabriken	97 Emailierereien					160 Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Televisio-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und fernmechanischen Industrie		
34 Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz	98 Anlagen zur Alotrogenierung	161 Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff						
V	500	35 Wasserwerkstätten, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgefügel und/oder Legehennen oder 2000 Schweine	99 Anlagen zur Herstellung von organischen Pigmenten			162 Anlagen zur Herstellung von Schmiedewaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)		
		36 Erzaufbereitungsanlagen	100 Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis			163 Schlossereien, Drehereien, Schweißereien in geschlossenen Hallen		
		37 Schmelzwerke	101 Kunststoff-Schäumungsanlagen			164 Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen		
		38 Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel	102 Anlagen zur Herstellung von Galalith			165 Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln		
		39 Anlagen zum Kalzinieren, Rosten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mosaik- und Glasfaserherstellung	103 Lackfabriken			166 Anlagen der Farbwarenindustrie		
		40 Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 T/Jh (ca. 210 MW) (*)	104 Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln			167 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen		
		41 Umspannwerke als Freiflächenanlagen über 110 kV Unterspannung (*)	V			105	168 Anlagen zur Runderzeugung von Reifen	
		42 Wärmepumpenwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)	106 Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen			106	169 Tischlereien und Schleifereien	
		43 Schmelz- und Hammerwerke (*)	107 Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren			107	170 Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren	
		44 Kaltwalzwerke (*)	108 Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderzeugung) und Gummiabfädeländern			108	171 Tapetenfabriken	
		45 Eisen- und Ferrergießereien über 6 t Schmelzleistung	109 Porzellan- und feinkeramische Werke	109	172 Druckereien ohne Rotationsdruck			
		46 Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)	110 Säge-, Furnier- und Schälwerke	110	173 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken			
		47 Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)	111 Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen	111	174 Anlagen zur Herstellung von Reibspinnstoffen, Industriewolle und Putzwolle			
		48 Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen	112 Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauteilen	112	175 Spinnereien und Webereien			
49 Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)	113 Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen	113	176 Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien					
50 Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)	114 Holzleimfabriken	114	177 Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen					
51 Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen	115 Fabriken zum Formieren, Beschichten und Lackieren von Holz	115	178 Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf					
52 Anlagen zur Herstellung von Kohleelektronen	116 Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff	116	179 Bausätze					
53 Drahtlackierfabriken	117 Weispapierfabriken (*)	117	180 Autolackereien					
54 Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie	118 Rotationsdruckereien	118	181 Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen					
55 Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbstoffe und Pigmente)	119 Lederfabriken	119	182 Taxiunternehmern mit eigener Fahrzeugwartung					
56 Anlagen der pharmazeutischen Grundstoffindustrie	120 Anlagen zur Textilveredelung (z.B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanlagen)	120						
57 Anlagen zur Kunststoffherstellung	121 Stärkefabriken	121						
58 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen	122 Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rosten von Nüssen	122						
59 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffbelägen	123 Schokoladenfabriken mit Kakaoersteinen	123						
60 Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen	124 Anlagen zur Treckermilcherzeugung	124						
61 Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten	125 Kaffeespinnfabriken	125						
62 Glasfabriken mit maschineller Glasherstellung	126 Meißelwerke	126						
63 Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teeräuren	127 Brauereien und Brennerien	127						
64 Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff								

Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert wie in Nr. 22) des Abstandserlasses ausschließlich auf dem Lärmemissionswert zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf daher um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (vgl. 22) des Abstandserlasses).