

Erstausfertigung

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 1/79

"Werden-Altstadt-Nord"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/79 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Bebauungsplan wird etwa begrenzt durch die Brückstraße, das östliche Ruhrufer (Hardenbergufer), die Straße "Heskämpchen", die Forstmannstraße und die Propsteistraße. Vom Verfahren ausgenommen bleiben jedoch die Grundstücke Forstmannstraße Nr. 1 bis 21 und 27 bis 69 sowie Dückerstraße Nr. 21 und Ludgerusstraße Nr. 9.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

1. Allgemeines

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird z.Zt. bestimmt durch die Bebauungspläne Nr. 147 "Werden-Altstadt" und Nr. 1/66 "Werden-Altstadt-Nord" und ihren Änderungen für Teilbereiche aus den Jahren 1964 - 1971. Bisher von einem Bebauungsplan nicht erfaßt ist der Teilbereich des Sanierungsgebietes Werden zwischen Propsteistraße - Brückstraße - Eiergasse - Heckstraße bis einschließlich evgl. Kirche und Dudenstraße bis zum Grundstück der ehemaligen Luziusschule.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Werden-Altstadt" war im wesentlichen erforderlich für den Ausbau der B 224 in ihrem heutigen Verlauf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/66 "Werden-Altstadt-Nord" war u.a. begründet in der Notwendigkeit, die hier gelegenen alten Schulen zu modernisieren bzw. gänzlich neu zu errichten. U.a. sollte auch die Brehmstraße (heute Joseph-Breuer-Straße) für die Errichtung der Badeanstalt und der Turnhalle verlegt werden. Die in diesen Bebauungsplänen gesteckten Ziele sind im wesentlichen erreicht.

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist nach § 10 StBauFG die Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen erforderlich. Wesentliches Ziel dieser Bebauungspläne ist die Absicht, die historische Eigenart des alten Ortskernes zu bewahren.

Zur Klärung der städtebaulichen Zusammenhänge ist zunächst ein Gesamtkonzept erarbeitet worden. Dazu gehörte auch die Untersuchung der Verkehrssituation. Nach der Fertigstellung der Ortsdurchfahrt B 224 mit der neuen Ruhrbrücke gem. B-Plan Nr. 147 war für den Ziel- und Quellverkehr, der 3/4 des Verkehrs Werdens ausmacht, ein ausreichender Verkehrsweg gefunden. Die Möglichkeit einer weiträumigen Ortsumfahrung ist nur großräumig zu lösen im Rahmen der Autobahnplanungen.

Alternative Führungen im Ortskern selbst hätten nur eine weitere Zäsur und hohe Verluste weitgehend historischer Bausubstanz zur Folge. Sie wurden dennoch untersucht und in einem Optimierungsverfahren gegeneinander abgewogen. Dabei wurde deutlich, daß bei Berücksichtigung verkehrlicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Faktoren die erreichbare Effektivität neuer Trassen im Ortskern den Nachteil des unvermeidlichen Verlustes an Bausubstanz nicht aufwiegen könnte. Auf dieser Erkenntnis basierend wurde keine alternative Führung der B 224 im Ortskern mehr verfolgt und die heutige Verkehrskonzeption den weiteren städtebaulichen Planungen zugrunde gelegt.

Die erste Darstellung des Gesamtkonzeptes entsprach verkehrlich daher bis auf eine neue Verbindung Viehauser Berg/Joseph-Breuer-Straße weitgehend dem vorhandenen Straßennetz. Sie wurde am 12.12.74 dem Bauausschuß und am 22.01.75 Vertretern des Bürgerausschusses Werden vorgestellt. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurde ein detaillierter städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der wiederholt dem Bürgerausschuß Werden und in der Folge der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney, dem Sanierungsbeirat Werden sowie der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Eine Zusammenstellung der Daten erfolgt auf Seite 63-68.

Die bei diesen Veranstaltungen in teilweise engagierten Diskussionen vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Planinhalt, insbesondere gegen die o.a. neue Straßenverbindung, konnten bei der Überarbeitung des Rahmenplanes in vielen Fällen berücksichtigt werden. Dieser Fassung des städtebaulichen

Rahmenplanes stimmten der Sanierungsbeirat Werden am 09.03.76 und die Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney am 30.03.76 zu. Dieser Rahmenplan wurde der Bearbeitung der Bebauungspläne zugrunde gelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan "Werden-Altstadt-Nord" deckt den nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes bis zur Brückstraße ab. Für den südlichen Bereich wird ein eigenes Verfahren anschließend durchgeführt.

Die grundsätzlichen verkehrlichen Äußerungen wie Umgehungsstraße für Werden, Fußgängerzone für die Brückstraße, Zweirichtungsverkehr in der Abteistraße, Verkehrsbelastung des Ortskernes durch die periphere Bebauung, Fehlen von verkehrlichen Varianten, Ableitung des Verkehrs aus den östlichen Neubaugebieten über den "Weinberg" sowie Einbahnstraßenregelung für den "Viehauser Berg" haben nicht zu speziellen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan geführt. Einmal handelt es sich um verkehrsregulierende Maßnahmen, zum anderen um Auswirkungen, die durch den Bau der B 224 n (Ortsumgehung Velbert), der A 44 (Verbindung der Ortsumgehung Velbert mit der B 227 in Kupferdreh) und der B 227 (Kupferdreh-Ruhrallee) den unerwünschten Durchgangsverkehr von Werden fernhalten könnten. Durch das Fehlen von Festsetzungen für zusätzliche Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr muß sich die Verkehrsregulierung und -führung auf den derzeitigen Verkehrsflächen abspielen. Das gilt insbesondere für den Ziel- und Quellverkehr.

Das Verkehrskonzept geht heute davon aus, daß die Aufgabe der großräumigen Umgehung nach Fortfall der A 31 sich auf die verbliebenen Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie auf die "Umgehung Velbert" verlagern wird und so zur Entlastung von Werden beitragen wird.

Der Ausbau des Schuirweges ist in der Planung auf Begradigung etlicher Kurven wie auch Erneuerung der Fahrbahn mit Einbeziehung der Radwegeplanung beschränkt worden.

Die Sperrung der Brückstraße für den Fahrverkehr und daraus resultierend die Einrichtung einer Fußgängerzone, kann zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Zunächst müssen die o.a. beschriebenen überörtlichen Straßenbaumaßnahmen abgeschlossen sein und die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Ortskern werden untersucht werden. Die Bündelung des Verkehrs zum jetzigen Zeitpunkt auf der Abteistraße würde die Abwägung der Interessen der Bewohner in der Brückstraße und der Abteistraße erheblich verletzen.

Neue Erkenntnisse hinsichtlich der Maßstäbe des Lärm- und Immissionsschutzes werden erst nach Inkrafttreten des Lärmschutzgesetzes wirksam.

Im Rahmen der Bürgeranhörung gem. § 2a BBauG wurden Fragen zu Verkehrsproblemen vorgebracht. Diese Äußerungen wurden im Rahmen des Auslegungsbeschlusses dem Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung, der Bezirksvertretung und dem Rat der Stadt vorgetragen, so daß von einer Nichtberücksichtigung des Belanges "Verkehr" nicht gesprochen werden kann. Im übrigen ist die Verkehrskonzeption, nämlich die weiträumige Ortsumfahrung und der Verzicht auf zusätzliche Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr im Ortskern, eine der Grundlagen für den Sanierungsbebauungsplan.

Die im Rahmen der Offenlagen vorgebrachten Anregungen bezüglich der Verkehrsregulierung (Beschilderung, Queraufteilung von Straßen, Parkuhren etc.) und Gestaltung des Ortsbildes (Fassadengestaltung, Verkehrsgrün etc.) sind in dieser Begründung zusammengefaßt und sollen im Zuge der Realisierung des Bauungsplanes zwischen der Bezirksvertretung und der Verwaltung beraten werden.

Im Ortskern selbst ist inzwischen die Fußgängerzone Grafenstraße, Hufergasse errichtet worden und für den allgemeinen Fahrverkehr gesperrt. Die weiteren verkehrlichen Maßnahmen sind gekennzeichnet durch die Tendenz, keine neuen Flächen für den Fahrverkehr zur Verfügung zu stellen. Ein System von verkehrslenkenden Maßnahmen und die Konzentration des ruhenden Verkehrs auf wenige Stellen sollen die für den Ortskern nötige Beruhigung bringen. Die Belieferung der in der Fußgängerzone liegenden

Geschäfte erfolgt durch eine besondere Satzung, ähnlich wie bei den Fußgängerzonen in der Essener Innenstadt. Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge wird ebenfalls durch eine Satzung auf den an die Fußgängerzone angrenzenden Grundstücken untersagt (§ 64 Abs. 6 BauO NW). Dort, wo aber eine rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge besteht, können auf den Grundstücken Garagen oder Stellplätze errichtet werden. Dadurch soll erreicht werden, daß die Fußgängerzone bis auf die Lieferfahrzeuge von Kraftfahrzeugen freibleibt. Beim Bau der Fußgängerzone wurden die brandschutztechnischen Forderungen der Feuerwehr beachtet.

Zum Stellplatzbedarf und -nachweis ist folgendes zu sagen:

Die wichtigsten Einrichtungen für das Parken von Fahrzeugen befinden sich außerhalb des Verfahrensgebietes des Bebauungsplanes, jedoch innerhalb des Sanierungsgebietes Essen-Werden. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs und -nachweises erstreckt sich daher auf das Sanierungsgebiet und nicht auf den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes. Für dieses Gebiet liegen folgende Ausgangsdaten vor:

Bedarfsermittlung

Privater ruhender Verkehr

- | | |
|---|--------------------------|
| a) Bei ca. 1.450 WE und einem Verhältnis von 1 WE/1EP * | = 1.450 EP |
| b) Bei ca. 3.900 qm Büroflächen und einem Verhältnis von 35 qm/1 EP * | = 110 EP |
| c) Bei ca. 17.100 qm Geschäftsflächen und einem Verhältnis von 50 qm/1 EP * | = $\frac{340}{1.900}$ EP |

(* Siehe Rd.Erl. des Innenministers vom 19.09.72, MBl.NW 1972 S. 1709)

Öffentlicher ruhender Verkehr

Die nach Erfahrungswerten ermittelte Zahl von
1.900 EP : 3 = 633 EP deckt sich mit der
Berechnung aus dem Generalverkehrsplan, so daß
von einem Bedarf von
auszugehen ist.

630 EP

Der Gesamtbedarf an Einstellplätzen im
Sanierungsgebiet beträgt somit ca.

2.530 EP

Nachweis

Privater ruhender Verkehr

Hier ist davon auszugehen, daß die durch Neubebauungen ausgelösten Stellplatzverpflichtungen auf den eigenen Grundstücken erfüllt worden sind bzw. noch erfüllt werden. In 47 Fällen ist von der Ablösung der Stellplatzverpflichtung durch Geldbetrag Gebrauch gemacht worden (§ 64 Abs. 7 BauO NW). Im Bereich der Satzung nach § 64 Abs. 6 BauO NW fallen ca. 220 EP an, die dort nicht errichtet werden sollen und daher zusammen mit den abgelösten Stellplätzen von der öffentlichen Hand am Rande des Satzungsgebietes zu errichten sind. Ein Nachweis über den Fehlbedarf bei der Altbebauung läßt sich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens im Detail nicht erbringen. Jedoch ist davon auszugehen, daß ein Fehlbedarf besteht.

Öffentlicher ruhender Verkehr

Im Sanierungsgebiet ist der öffentliche ruhende Verkehr gezählt worden. Die Zählung ergab ein Angebot von 704 EP. Einzelheiten können der beigefügten Anlage 2 dieser Begründung entnommen werden. Dieses bestehende Angebot von 704 EP wird durch Planungen an der "Rittergasse" um 95 EP, im Bereich des "Kastellplatzes" um 40 EP, südlich des Gymnasiums um 12 EP und im Bereich Grafenstraße/Fußgängerzone um 12 EP reduziert auf 545 EP. Hinzu kommen durch den Bau des geplanten Parkhauses "Rittergasse" 280 EP. Für dieses Parkhaus liegt ein Bebauungsplan im Verfahren vor. Allerdings sind Modifizierungen notwendig, bevor der Plan rechtsverbindlich wird. Außerdem erweitert sich das Parkplatzangebot durch den Bau der Parkpalette an der Joseph-Breuer-Straße um weitere ca. 70 EP, so

daß im Endzustand ca. 895 EP für den öffentlichen ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen werden. Dem steht ein Bedarf von ca. 633 EP gegenüber.

Zu dem letztgenannten Bedarf von ca. 633 EP kommen noch die Stellplätze aus dem Bereich der Satzung nach § 64 Abs. 6 BauO NW und die bereits durch Geldbetrag abgelösten Stellplätze (§ 54 Abs. 7 BauO NW) hinzu. Die nach § 64 Abs. 6 BauO NW durch die öffentliche Hand zu errichtenden Parkplätze gliedern sich in ca. 100 EP aus ca. 100 WE im Satzungsbereich und ca. 120 EP aus ca. 50 Geschäften im selben Bereich, so daß sich der Bedarf auf ca. 900 EP im Sanierungsgebiet erhöht. Dem steht dann ein Angebot von ca. 895 EP gegenüber. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Gleichstand im Bereich des öffentlichen ruhenden Verkehrs. Bei einer Größe des Sanierungsgebietes von ca. 22 ha und der städtebaulichen Situation in Werden ist dieses Angebot optimal, so daß die Belange des ruhenden Verkehrs als berücksichtigt angesehen werden können.

Festsetzungen im Bebauungsplan und eine begleitende Gestaltungssatzung werden die neue Bebauung an Maßstab und Form der alten Häuser binden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz bilden.

Dabei werden besonders gekennzeichnet:

1. die lt. Liste des Landeskonservators vom 20.02.73 und aus der Sicht der Stadt Essen zu erhaltenden Gebäude und
2. die Gebäude, die zur Durchführung der Sanierung und zur Entkernung des Inneren der Baublöcke abgebrochen werden müssen (§ 10 Abs. 1 StBauFG).

Durch Modernisierung und maßvollen Neubau soll das Angebot an Wohnungen im Ortskern verbessert werden. Für den Bau von Wohnungen für ältere Bürger und Studenten sind im Bebauungsplanbereich Flächen ausgewiesen.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsgeschäften, Geschäften und Handwerksbetrieben und zur Motivation von Neuansiedlungen solcher Betriebe wurden die überbaubaren Flächen im Erdgeschoß großzügig ausgewiesen. Es ist

nicht Ziel des Bebauungsplanes, Mischlagen in jedem Fall zu beseitigen. Es wurde davon ausgegangen, daß der Wert der vorhandenen Ortskernstruktur in dem engen Kontakt von Wohnungen mit dem Angebot von Dienstleistungen und Waren aller Art besteht. Die für das Ortsbild charakteristischen schmalen Straßen und Gassen sollen in der historisch gewachsenen Form durch Baulinien und Baugrenzen fixiert werden.

Da bei der alten Bebauung im Ortskern das nach den §§ 7 und 8 der Landesbauordnung NW notwendige Mindestmaß der Abstände zwischen den Häusern nicht immer vorhanden ist, die Erhaltung der engen Situation aber städtebauliches Ziel ist, soll eine den Bebauungsplan begleitende Satzung auf der Grundlage des § 103 Bauordnung NW diesen Teil des Baurechtes außer Kraft setzen. Maßgebend werden dann die Abstände sein, die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien ergeben. Sie werden der Lage der Außenwände der alten Häuser weitgehend folgen. Das kann dazu führen, daß Zuschnitte kleiner Parzellen erhalten bleiben. Die besonderen Bedingungen bei der Planung der sich daraus ergebenden kleinteiligen Bebauung werden im Interesse der historischen Form für zumutbar gehalten.

Die innerhalb des Planbereiches besonders gekennzeichneten zu erhaltenden Gebäude sowie zunächst auch die zwischen Brückstraße, Heckstraße und Joseph-Breuer-Straße gelegenen übrigen Gebäude werden im Zusammenhang mit der weiteren Durchführung der Sanierung daraufhin überprüft, inwieweit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 39 e BBauG anzuordnen sind. Die Durchführung sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt ggfls. im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen.

Die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend § 17 Abs. 1 bzw. § 17 Abs. 7 BauNVO in verschiedenen Baugebieten bzw. Gemeinbedarfsflächen wird nach § 17 Abs. 10 BauNVO damit begründet, daß es städtebauliches Ziel ist, die kleinteilige Enge der Bebauung als Grundlage der historischen Maßstäblichkeit des Altstadtbereiches zu erhalten.

Diese Enge, die gekennzeichnet ist durch die gegenwärtig sehr intensive bauliche Nutzung der Grundstücke, hat den Maßstab der Gebäude bestimmt. Sie ist Voraussetzung für die Wirkung

des Ensembles mehr als die Qualität der Einzelgebäude. In räumlichen Verhältnissen, die den normalen Werten der Dichte und Abstände entsprechen, würden Dimensionen und Details der Gebäude unverständlich werden. Eine solche städtebauliche Ordnung wäre darüberhinaus ohne Abbrüche historischer Bau- substanz nicht zu realisieren und würde dem Sanierungsziel, das vertraute Ortsbild zu erhalten, nicht entsprechen. Deshalb sind im Bereich des Ortskernes im Bebauungsplan geringere Abstände als die in der Landesbauordnung festgesetzten vorgesehen und höhere Geschößflächenzahlen ausgewiesen. Auch neue und ergänzende Gebäude sollen in diesen Zusammenhang gestellt werden und durch Übernahme dieser Maßstäblichkeit in das Ortsbild integriert werden.

Durch Maßnahmen wie Modernisierung, Instandsetzung sowie Abbruch störender Anbauten soll im Rahmen der Sanierung sichergestellt werden, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Neben den engbebauten Grundstücken im Ortskern werden auf öffentlichen Flächen Kinderspielplätze und Grünanlagen die Fußgängerbereiche der Straßen und Gassen im Sinne ausgleichender Maßnahmen nach § 17 Abs. 10 BauNVO ergänzen. Darüberhinaus wird auf die weiten Spielflächen der benachbarten Brehminsel und die den Ortskern tangierende Landschaft des Ruhrtales als natürlicher Ausgleich hingewiesen. Sonstige öffentliche Belange, die dem vorgenannten Sanierungsziel entgegenstehen, sind nicht bekannt.

So sind die für das Plangebiet ausgewiesenen Kindergärten ausreichend. Die Richtwerte nach dem Kindergartengesetz NW werden im gesamten Stadtteil Werden überschritten.

Im Entwurf eines "Jugendfreizeitstättenplanes" der Stadt Essen wird für Werden die Neueinrichtung einer Jugendfreizeitstätte als notwendig erachtet. Die Einrichtung einer derartigen

Jugendreizeitstätte im ehemaligen Amtsgericht Werden an der Straße "Wesselswerth" ist soeben abgeschlossen, so daß auf die Ausweisung einer entsprechenden Fläche im vorliegenden Bebauungsplangebiet "Werden-Altstadt-Nord" verzichtet werden kann.

Der Bebauungsplan enthält neue öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze. Im Zusammenhang mit den Fußwegverbindungen bis zum Ruhrufer sollen sie die Möglichkeit der wohnungsnahen Erholung verbessern. Die ausgewiesenen öffentlichen Spielflächen betragen ca. 9.400 qm. Die Anzahl der Wohnungen beläuft sich nach den Festsetzungen des Planes auf ca. 975 WE. Die sich daraus ergebende Einwohnerzahl liegt zwischen 2.100 und 2.700. Nach den sog. Spielplatzrichtlinien beträgt der rechnerische Spielflächenbedarf pro Einwohner 4 qm, d.h., daß ein Bedarf von 8.400 qm bis 10.800 qm vorliegt. Bei einer ausgewiesenen Spielfläche von ca. 9.400 qm können die sog. Spielplatzrichtlinien als erfüllt angesehen werden. Allerdings bestehen z.Zt. auf dem alten Werdener Friedhof an der Dückerstraße noch etwa 10 bis 15 Nutzungsrechte in Form von Ehrengräbern, so daß die Anlage eines großzügigen Spielbereiches z.Zt. nicht ohne weiteres möglich ist. Daher ist der Bau einer Fußwegeverbindung zum nördlichen Teil der Brehminsel in Höhe der "Weißen Mühle" dringend geboten, damit auch die Bewohner aus dem nördlichen Sanierungsgebiet auf kurzem Weg das Erholungsgebiet "Brehminsel" erreichen können. Die Brehminsel liegt aber außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Duisburg haben Gespräche über eine nördliche Anbindung stattgefunden. Im Rahmen des Ruhrufer- und Baldeneyseekonzeptes wird das Vorhaben weiter verfolgt.

Die Bäume im Bebauungsplanbereich, die das Ortsbild mit prägen, sind durch eine besondere Signatur gekennzeichnet und somit geschützt. Dadurch soll die Absicht, diesen Teil der Umweltqualität zu erhalten, planungsrechtlich gesichert werden. Dabei wurde kein Unterschied zwischen Bäumen auf öffentlichen und

privaten Flächen gemacht. Außerdem sind drei Bäume an der Propsteistraße auf dem Gelände der Marienschule zusätzlich als Naturdenkmal gekennzeichnet.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Bebauungsplanes darf sicherlich nicht auf die drei Bäume an der Brückstraße beschränkt werden. Diese Bäume wurden deshalb festgesetzt, weil hier eine Verpflichtung gegenüber dem Land zu erfüllen war. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes wird die Stadt darauf bedacht sein, den dafür zuständigen Gremien des Rates entsprechende Vorschläge zu machen. Daher sollte auf eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden.

In bergaufsichtlicher Hinsicht bestehen gegen die Durchführung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Anhand vorhandener Unterlagen wurden die bergbaulichen Verhältnisse eingetragen. Über den Anselmus-Erbstollen ist bekannt, daß zuletzt in den Jahren 1839/43 östlich des tonl. Schachtes Helena auf beiden Muldenflügeln in Flöz Mausegatt Abbau stattgefunden hat. Etwa 80 m westlich vom Schacht Helena ist an dem vom Anselmus-Erbstollen nach der Richtstrecke in Flöz Bänksgen (unterhalb von Flöz Mausegatt) ein Wetterschacht ohne nähere Angaben bekannt. Die entsprechende Eintragung ist vermutlich aus einem Belehnungsriß der Zeche Leuchte von 1841 entnommen. Bei der Verlegung eines Kanals im Gehweg auf dem linken Ruhrufer unterhalb des Baldeneysee-Wehres wurden vor einigen Jahrzehnten die Flöze Kreftenscheer 2/1 und Mausegatt aufgeschlossen. Ob im 18. Jahrhundert auch in diesem Bereich Kohlen abgebaut wurden, hat sich bisher noch nicht nachweisen lassen. Das Bergamt Bochum empfiehlt jedoch dringend, vor Durchführung von größeren Baumaßnahmen eine Grubenbildeinsichtnahme beim Landesoberbergamt NW in 4600 Dortmund, Goebenstraße 25, vorzunehmen. Daher ist der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BBauG bezüglich der bergbaulichen Situation gekennzeichnet.

Die bekannten unterirdischen Luftschutzanlagen sind ebenfalls im Bebauungsplan eingetragen. Der vorhandene Brunnen "Notwasserversorgung Nr. 29/1" auf dem Grundstück des Gymnasiums an der Grafenstraße ist eingetragen und liegt außerhalb der überbaubaren Fläche.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Baugrundplanungskarte erstellt worden. Bezüglich der Baugrundverhältnisse wird darauf verwiesen.

Die vorhandenen Kanäle im gesamten Altstadtbereich sind in einem größeren Umfang sanierungsbedürftig. Das genaue Ausmaß der altersbedingten Erneuerungen und hydraulisch bedingten Erweiterungen kann z.Zt. noch nicht übersehen werden. Unter Einschluß des seitlichen Entwässerungsnetzes im natürlichen Einzugsgebiet wird derzeit für das Sanierungsgebiet ein Generalentwässerungsplan aufgestellt. Nach der Erkenntnis der bisher vorliegenden Ergebnisse der hydraulischen Überrechnung kann innerhalb des Bebauungsplangebietes die schadlose Ableitung des Abwassers als gesichert angesehen werden. Das generelle Entwässerungsprojekt bezweckt in der Hauptsache eine Verbesserung des Entwässerungsverfahrens bzw. eine Sanierung der Mischwasserentlastungen und nicht eine kapazitive Erweiterung. Der endgültige Nachweis über die schadlose Abteilung der Mehrabwässer im vorhandenen Kanalnetz wird mit dem Antrag auf Genehmigung des Generalentwässerungsentwurfs beim Regierungspräsidenten erbracht. Daher beinhaltet der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: "Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erst zulässig, wenn für jedes einzelne Vorhaben die schadlose Sammlung und Beseitigung der Mehrabwässer gesichert ist." (§ 9 a Abs. 1 BBauG).

Zur Sicherung der Stromversorgung ist an verschiedenen Stellen die Errichtung einer Trafo-Station vorgesehen.

Nach der derzeitigen Planung ist der Wochenmarkt in Werden auf dem Gelände der Folkwang-Hochschule am Klemensborn geplant.

Die Anregung, in bestimmten Geschossen nur eine Wohnnutzung festzusetzen, um dem Problem einer abends entvölkerten Innenstadt entgegenzuwirken, wurde überprüft. Zwar sieht die BauNVO für besondere Wohngebiete die Möglichkeit vor, daß oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen festgesetzt werden können, das rechtfertigt aber noch nicht die Anwendung dieser Möglichkeit. Durch die in dieser Begründung beschriebenen städtebaulichen Ziele (Öffnung der Innenhöfe, Fußgängerzone etc.) soll das Wohnen in der Altstadt attraktiver werden als bisher, so daß von der vorgeschlagenen Festsetzung Abstand genommen wird.

2. Planinhalt in Detailbereich

2.1 Heckstraße/Brückstraße/Joseph-Breuer-Straße

Überwiegend Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nach §§ 64 und 103 BauO NW. Die durch besondere Signatur gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind inzwischen zu einer den Ortskern durchziehenden Fußgängerzone gestaltet worden, die für den allgemeinen Fahrverkehr gesperrt wurde. Über die "Hufergasse" und die Grafenstraße ist lediglich eine zeitlich begrenzte Anlieferung möglich.

Ziel der Planung ist, den mittelalterlichen Innenbereich von Werden so zu gestalten, daß bei Wahrung der historischen Gegebenheiten ein Ortskern entsteht, der den Anforderungen eines Unterzentrums für ca. 23000 Einwohner gerecht wird. Dazu gehören nicht nur Möglichkeiten zum Einkaufen, sondern auch zum Spaziergehen, sich ausruhen und Kinderspielen. Die schmalen Bürgersteige und Fußgängerstraßen reichen dafür nicht aus. Daher ist es gerechtfertigt, die Innenhöfe tlw. zu öffnen, damit zusammenhängende Fußgängerbereiche entstehen, die auch die notwendige Grüngestaltung ermöglichen. Eine Beschränkung der Nutzung der Innenhöfe nur für die Anlieger ist in Anbetracht der Enge der vorhandenen Wegeflächen nicht möglich.

Die geplante Durchfahrt zwischen den Häusern Grafenstraße 8 und 36 dient zur rückwärtigen Andienung der Häuser an der "Hufergasse" und Grafenstraße. Die sich daran anschließende Fußwegverbindung führt zu einem geplanten öffentlichen Kinderspielplatz auf dem Gelände hinter dem Bezirksamt. Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im dichtbebauten Altstadtbereich ist notwendig. Die davon ausgehenden Geräusche werden für zumutbar gehalten. Auf die durch die vorgesehene Planung entfallende Einstellmöglichkeit für etwa 15 Pkw's im Innenhof beim Bezirksamt wird hingewiesen. Die dadurch mögliche Reduzierung der Immissionsbelastung war auch der Grund für die Aufgabe der in früheren Plänen vorgesehenen hinteren Erschließungsstraße in diesem Bereich. Von der ursprünglichen Planungsabsicht, durch die tlw. Inanspruchnahme privater Flächen (Werdener Markt 3 und Heckstraße 5/7) den geplanten Kinderspielplatz zu vergrößern, wird abgesehen. Für den Spielplatz wird nur die städtische Fläche hinter dem Bezirksamt in Anspruch genommen. Die Reinigung des Spielplatzes wird in der üblichen Weise durch die Stadt vorgenommen. Auch auf die Kenntlichmachung des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes im Hintergelände des Grundstückes "Werdener Markt 3" wird verzichtet. Allerdings wird dieses Gebäude nicht in die überbaubare Fläche einbezogen. Es genießt lediglich Bestandschutz.

Die Berücksichtigung der Anregung, für das Grundstück Werdener Markt 3 eine rückwärtige Zufahrt für einen Stellplatz festzusetzen, würde bedeuten, daß diese Zufahrt über den geplanten "Öffentlichen Kinderspielplatz" oder über andere private Grundstücksflächen erfolgen müßte. Außerdem liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem nach der Gestaltungssatzung die Errichtung von Stellplätzen ausgeschlossen werden soll. Bedingt durch die topografische Situation ist die Anlage einer Zufahrt von der "Hufergasse" nur schwer zu realisieren, da die Grundstücke durch Mauern abgegrenzt sind oder werden (Sicherheitsbedürfnis der Bewohner) und Höhenunterschiede zu überwinden wären. Die Abwägung der privaten Belange untereinander läßt

jedoch die Berücksichtigung der Anregung nicht zu, da der Wunsch anderer Eigentümer nach ähnlichen Festsetzungen dann nur schwer zurückgewiesen werden könnte. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander läßt ebenfalls keinen Raum für die Zufahrt bzw. den Stellplatz, da sonst das städtebauliche Konzept aufgegeben werden müßte.

Die Absicht, den Innenhof an drei Seiten zugänglich zu machen, wird aufgegeben. Während die Zugänge durch das Bezirksamt und über die städtische Fläche "Hufergasse 8" beibehalten werden, kann auf den Zugang von der Heckstraße 13 verzichtet werden. Diese Planänderung bedeutet, daß eine Beruhigung des Innenhofes erreicht werden kann. Die geplante Wegführung im Bereich des Spielplatzes kann dann ebenfalls entfallen und diese Flächen in den Spielplatz einbezogen werden. Um dem Sicherheitsbedürfnis und der Nachtruhe der Anwohner gerecht zu werden, sollen die beiden noch bestehenden Durchgänge bei Anbruch der Dunkelheit geschlossen werden. Allerdings kann diese Absicht nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da sich aber die beiden Durchgänge auf städtischen Flächen befinden, ist eine entsprechende Regelung im Rahmen der Bodenordnung zu treffen. Durch die Beibehaltung des Durchganges "Hufergasse 8", der als notwendig erachtet wird, um aus dem Fußgängerbereich auf den Spielplatz zu kommen, ist auch eine Bereinigung der Grundstückssituation im rückwärtigen Teil der Brückstraße gegeben. Die im Plan festgesetzten Durchgänge sind zwingend vorgeschrieben, so daß anderslautende Äußerungen unbegründet sich. Außerdem sind sie ab dem I. Obergeschoß zu überbauen.

Nach den Festsetzungen des Planes und der Begründung war nicht vorgesehen, den Innenhof von der Brückstraße und Heckstraße für den allgemeinen Fahrverkehr zu öffnen. Hier muß es sich um Mißverständnisse gehandelt haben. Beide Öffnungen sollten nur den Anliegern zum Befahren vorbehalten bleiben. Für die Öffnung im Bezirksamt bleibt diese Festsetzung bestehen, um die Geschäfte auf der Nordseite der Brückstraße beliefern zu können. Insgesamt sind durch diese Öffnung (Durchfahrt) vier

geplante Stellplätze anzufahren, so daß eine Gefährdung der Fußgänger minimal ist, denn heute befinden sich auf dem Hof des Bezirksamtes 15 Stellplätze. Außerdem sollen der Fußweg und der Spielplatzbereich durch Mauern von den angrenzenden Baugrundstücken abgeschirmt werden, so daß eine Gefährdung der Fußgänger und der spielenden Kinder praktisch ausscheidet. Die Privatheit der verbleibenden Gärten bzw. Höfe bleibt damit gewahrt.

Durch die Aufgabe des Durchganges bzw. der Durchfahrt Heckstraße 13 wird auch die Absicht aufgegeben, das Parkdeck auf dem unterirdischen Ladenlokal für die Anlieger als Einstellfläche auszuweisen. Der derzeitige Kundenparkplatz kann somit beibehalten werden und wird durch die Festsetzung "St" bestätigt.

Die Befürchtung, durch die Einrichtung einer öffentlichen Wegeverbindung an der Rückseite der Grundstücke würde sich die Gefahr von Einbruchdiebstählen erhöhen, wird nicht geteilt. In der Regel bedeutet eine Intensivierung der Öffentlichkeit nicht zuletzt durch Beleuchtung und mögliche Kontrollen mehr Sicherheit. Es erscheint wenig wahrscheinlich, daß mögliche Straftäter nicht auch unter den gegenwärtigen Umständen in den unübersichtlichen Innenhofbereich gelangen würden.

Bei der Bürgeranhörung entsprechend § 2 a BBauG am 12.10.77 wurde der Vorschlag zur Öffnung der Innenhöfe von den anwesenden Bürgern sehr begrüßt, jedoch haben sich anwesende Bürger aus diesem Bereich nicht dagegen ausgesprochen, obwohl Gelegenheit dazu gegeben war. Sinn dieser Anhörung ist, die Meinung der Bürger zu erforschen. Dazu bedarf es sicherlich nicht einer rednerischen Fähigkeit. Später vorgebrachte Bedenken gegen die Öffnung der Innenhöfe konnten daher auch nicht mehr öffentlich erörtert werden.

Der Hinweis, daß die Stadt Essen genau wie jeder andere Eigentümer bebauter Grundstücke Einstellplätze nachzuweisen habe, ist richtig. Wenn hier aus städtebaulichen Gründen und Gründen des öffentlichen Wohls die Einstellplätze im Hof des

Bezirksamtes aufgegeben werden und dafür ein Kinderspielplatz angelegt werden soll, ist die Stadt verpflichtet, an anderer Stelle im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechenden Ersatz zu schaffen und nachzuweisen. Dies könnte z.B. in dem geplanten Parkhaus an der "Rittergasse" geschehen.

Durch den hier beschriebenen Kompromiß bezüglich der Öffnung der Innenhöfe wurde die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf das für die Durchführung des städtebaulichen Konzeptes notwendige Mindestmaß weiter reduziert.

Im Zuge der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) hinter dem Bezirksamt ist der Abbruch des I-geschossigen DRK-Gebäudes auf dem städtischen Grundstück erforderlich. Ob ein Ersatz im Bezirksamt oder im Planbereich "Werden-Altstadt-Süd" erfolgt, hängt in der Hauptsache von den Wünschen des DRK ab und ist in der nachfolgenden Bodenordnung zu behandeln. Eine erste Überprüfung, ob im Bezirksamt Werden eine Unterbringungsmöglichkeit besteht, hat ergeben, daß im Dachgeschoß ein leerer Raum vorhanden ist. Die Zusicherung, daß das vorhandene Gebäude erst abgebrochen wird, wenn ein angemessener Ersatzstandort zur Verfügung steht, kann zum jetzigen Zeitpunkt abgegeben werden.

Der Abbruch der Garage auf dem Grundstück Grafenstraße 50 wurde seinerzeit mit einer erforderlichen Grundstücksregelung zwischen den Grundstücken Grafenstraße 44 und 50 begründet. Da die Garage und das benachbarte Gebäude auf dem Grundstück Grafenstraße 44 auf der gemeinsamen Grenze gebaut sind, sollte der erforderliche Bauwuch von 3 m für das Grundstück Grafenstraße 44 in das Grundstück Grafenstraße 50 bzw. die Garage auf diesem Grundstück fallen. Inzwischen hat sich jedoch herausgestellt, daß das erhaltenswerte Gebäude auf dem Grundstück Grafenstraße 44 in seinem Grundriß kleiner ist als ursprünglich angenommen, denn zwischen dem erhaltenswerten Gebäude und der Garage auf dem Grundstück Grafenstraße 50 befindet sich ein Holzschuppen, der nicht erhaltenswert ist. In den Kartengrundlagen war diese Trennung der Gebäude nicht

zu erkennen. Da nunmehr der Bauwuch für das Grundstück Grafenstraße 44 auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann, ist der Abbruch der Garage auf dem Grundstück Grafenstraße 50 nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan ist nun derart geändert, daß das Abbruchkreuz aus der Garage gestrichen wurde und die Kenntlichmachung des erhaltenswerten Gebäudes auf dem Grundstück Grafenstraße 44 auf das eigentliche Gebäude (ohne Holzschuppen) beschränkt wird. Weiter wurde die Garage als erhaltenswert kenntlich gemacht. Außerdem ist der festgesetzte Stellplatz auf dem Grundstück Grafenstraße 50 wieder gestrichen, da er als Ersatz für die Garagen dienen sollte.

Zu den in diesem Zusammenhang außerdem geäußerten Bemerkungen ist zu sagen, daß der Abbruch der Garage im Rahmen der ersten Offenlage im Bebauungsplan kenntlich gemacht wurde und im Rahmen der erneuten Offenlage die Möglichkeit gegeben wurde, dagegen Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese Verfahrensweise ist nicht fragwürdig, sondern rechtlich geboten.

Eine städtebauliche Untersuchung hat ergeben, daß eine weitere Bebauungsmöglichkeit für das Grundstück Grafenstraße 50 ohne Abbruch der Garagen grundsätzlich möglich ist. Der bestehende Baukörper kann dabei in die neue Konzeption eingebunden werden.

Selbst bei einem Abbruch der Garage hätte ein neues Gebäude an der betreffenden Stelle errichtet werden können, da der Bereich innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Allerdings hätte eine Garagennutzung versagt werden müssen, da nach der Gestaltungssatzung in der Altstadt Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden sollen. Die derzeitige Garagennutzung ist beschränkt auf beide Arztpraxen Grafenstraße 50 und 52. Diese Regelung ist im Zuge des Teileinziehungsverfahrens der Grafenstraße als Kompromiß zustande gekommen.

Den Ausführungen hinsichtlich der Entschädigungsfragen kann nicht gefolgt werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ausschließlich städtebauliche Gesichtspunkte relevant. Die Ent-

schadigungsfragen der Stadt sind hinreichend durch Bestimmungen im Städtebauförderungsgesetz und Bundesbaugesetz gesichert, so daß in der Begründung zum Bebauungsplan eine globale Aussage genügt. Details der Entschädigungsfragen werden dann in Verhandlungen mit den betreffenden Eigentümern erörtert.

Die Straßenbegrenzungslinie vor dem Haus Brückstraße 39 kann um ca. 2 m vorverlegt werden, damit der interne Betriebsverkehr der Schreinerei erhalten bleibt. Um eine optische Trennung zwischen dem geplanten Fußgängerbereich und dem Privatgrundstück im Bereich des Treppeneinganges zu vermeiden, sollte die Pflasterung des Fußgängerbereiches bis an das Haus Brückstraße 39 ausgedehnt werden. Das vorhandene II. Geschöß des Betriebsgebäudes wird im Bebauungsplan nicht bestätigt. Dieses Geschöß genießt Bestandsschutz. Die Ausweisung einer zweigeschossigen überbaubaren Fläche für eine gewerbliche Nutzung würde eine nötige Gebäudesanierung nur erschweren. Städtebauliches Ziel in diesem Bereich ist eine eingeschossige gewerbliche, nicht störende Nutzung. Die lichte Höhe der Durchfahrt zwischen den Häusern Grafenstraße 8 und 36 ist mit 4 m festgesetzt, während die Breite der Durchfahrt mit 6 m ausgewiesen ist. Durch diese Durchfahrt soll die Schreinerei auch mit Lkw's beliefert werden. Die innere Erschließung in diesem Bereich bleibt unverändert.

Die Durchgangs- bzw. Durchfahrtshöhen sind gem. § 9 Abs. 2 BBauG an verschiedenen Stellen festgesetzt, da die Kenntnis dieser lichten Höhen für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung ist, da nur auf diese Weise geklärt werden kann, ob eine Durchfahrtsmöglichkeit für alle Fahrzeuge oder nur für eine begrenzte Fahrzeugart vorgesehen ist.

Die gewünschte Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Wohnhaus Brückstraße 39 kann nicht befürwortet werden, da sonst eine unerwünschte Verdichtung dieses Bereiches eintreten würde.

Das Haus Brückstraße 41 war wegen seiner beengten Lage zu den Nachbarwohnhäusern für den Abbruch vorgesehen. Auf einem 95 qm

großen Grundstück steht ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 60 qm. Nach Beratungen in der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney wird nunmehr das Abbruchkreuz gestrichen und die sonstigen Festsetzungen (insbesondere die Straßenbegrenzungslinie) beibehalten. Damit bleibt aber die planerische Zielsetzung erhalten, steht jedoch nicht mehr unter dem zeitlichen Zwang. Eine Beteiligung des betroffenen Eigentümers Brückstraße Nr. 41 war dazu nicht erforderlich, da seine Bedenken und Anregungen aus der ersten Offenlage bekannt sind (Gebäude erhalten). Eine Beteiligung der Nachbarn wird ebenfalls nicht für erforderlich gehalten, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung des Bebauungsplanes (Streichung des Abbruchkreuzes) für diese Nachbarn lediglich in der zeitlichen Realisierung liegt. Die Inanspruchnahme eines Grundstücksteils für den Fußgängerbereich ist lediglich eine Maßnahme, die sich bei dem Abbruch des Gebäudes ergibt. Die Begrenzungsmauer des Fußgängerbereiches kann geringfügig verlegt werden, um eine optimalere Gestaltung des Weges zu erreichen.

Der Durchgang auf der Westseite der "Hufergasse" Nr. 5/7 muß mit dem gegenüberliegenden Durchgang Nr. 8 im Zusammenhang gesehen werden. Erst beide Durchgänge ergeben einen Sinn, nämlich aus den innerstädtischen Wohnbereichen eine fußläufige Verbindung zu dem Grünbereich hinter dem Bezirksamt zu schaffen. Bei Aufgabe eines Durchganges würde dieses Ziel nicht mehr erreicht. Außerdem ist der Durchgang auf der Westseite der "Hufergasse" für benachbarte Eigentümer insofern vorteilhaft, weil auf der Rückseite ihrer Grundstücke ein Garagenhof angelegt werden soll, mit Zufahrt von der Grafenstraße. Dieser Garagenhof kann somit auf kurzen Wegen von den Eigentümern erreicht werden. Ansonsten wären längere Wege über die Brückstraße bzw. Grafenstraße in Kauf zu nehmen.

Für den Bereich der Gärtnerei an der Grafenstraße ist die angesprochene Umwandlung dieser Gärtnerei in einen Parkplatz nicht das Planungsziel. Vielmehr ist an der Straße eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt (übrigens schon seit den 60er Jahren). Zur Erfüllung der nach der Bauordnung NW vorgeschrie-

benen Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück ist ein entsprechender Garagenhof ausgewiesen und keine Parkplatzfläche (öffentlich), wie behauptet. Außerdem kann die Andienung von Grundstücken an der "Hufergasse" und Brückstraße über diesen Garagenhof erfolgen. Diese Planung bildete damit eine der Voraussetzungen, um die "Hufergasse" als Fußgängerzone auszubauen.

Für das Grundstück Brückstraße 7 setzt der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung fest. Die Beeinträchtigung durch Räder auf dem Bürgersteig vor dem Gymnasium ist ein unhaltbarer Zustand. Hier muß außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes Abhilfe geschaffen werden.

Im Bereich der Häuser Brückstraße 17 bis 27 sind die überbaubaren Flächen (Arkaden) durch Baulinien festgesetzt. Anstelle der ebenerdigen Festsetzung "Verkehrsfläche" sind diese Flächen mit einem "Gehrecht für die Allgemeinheit" ausgewiesen. Damit ergibt sich eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen bei den anderen Durchgängen in diesem Bebauungsplan.

Bei dem Neubau Grafenstraße/Hufergasse ist der Versprung in der Straßenflucht der "Hufergasse" in etwa identisch mit dem Giebel des alten Hauses Grafenstraße 42. Die Abweichungen gegenüber der alten Straßenflucht sind derart minimal, daß eine Beeinträchtigung des Ensembles nicht zu befürchten ist.

Die geplante Mauer im Bereich "Hufergasse" 17/Grafenstraße 42 soll eine Abgrenzung zwischen dem Bereich "Hufergasse" und den Hofflächen an der "Hufergasse"/Grafenstraße bilden und die parkenden Autos auf dem Hof verdecken. Bei den Festsetzungen der Mauern wurden grundsätzlich keine Durchgänge oder Tore ausgewiesen, weil dies nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen ist. Außerdem ist im Rahmen der Umlegung die Bildung neuer Grundstücksgrenzen vorgesehen und von daher eine Festlegung der Tore nicht sinnvoll. Es bestehen allerdings keine Bedenken, wenn die Mauer durch ein schmiedeeisernes Tor unterbrochen wird, ohne dabei den Bebauungsplan in Bezug auf

das Symbol "Mauer" zu ändern. Letztlich ist es eine Angelegenheit der nachfolgenden Bodenordnung, diese Dinge zu regeln. Ebenso ist die Pflasterung des Zuganges nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Abbruch der rückwärtigen Gebäude auf der Nordseite der Grafenstraße ist von den dortigen Eigentümern bisher im Bebauungsplanverfahren kaum kritisiert worden. Angesichts der überwiegend schlechten Bausubstanz dieser Gebäude ist das Verhalten dieser Eigentümer zu verstehen. Da die rückwärtigen Bereiche innerhalb einer eingeschossigen überbaubaren Fläche liegen, ist eine Neubaumöglichkeit gegeben. Da sowohl "Planungsrecht" als auch "Bauordnungsrecht" in den Bereich des "öffentlichen Rechts" fallen, kann dem Eigentümer die alleinige Verfügung über den Abbruch seines baufälligen Gebäudes nicht überlassen werden, zumal wenn die öffentliche Sicherheit berührt wird. Daher ist es richtig, wenn in einem Sanierungsbebauungsplanverfahren eine Aussage über diese Gebäude gemacht wird. Städtebauliches Ziel ist hier, die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Dazu ist der Abbruch der hindernden Bausubstanz erforderlich. Für das WBo-Gebiet Grafenstraße 39-51/Hufergasse 24 wurde die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,2 auf 1,6 erhöht. Durch diese Erhöhung der GFZ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 7 BauNVO nicht überschritten. Begründet wird die Erhöhung der GFZ damit, daß die benachbarten Baugebiete Heckstraße 21-31/Grafenstraße 57/59 und Hufergasse 33-39/Grafenstraße 35/37 ebenfalls eine GFZ von 1,6 aufweisen.

Die Andienung der Geschäfte auf der Nordseite der Grafenstraße soll z.T. über die "Fläche für das Parken von Fahrzeugen" von der Joseph-Breuer-Straße aus erfolgen. Um dies sicherzustellen, ist die Inanspruchnahme eines Teiles des Grundstückes "Hufergasse" 24 unumgänglich. Da das benachbarte Grundstück Grafenstraße 39 im Eigentum der Stadt Essen steht, bieten sich für die Bodenordnung gute Möglichkeiten an. Auf die Andienungsstraße über den Parkplatz kann nicht verzichtet werden, da diese Straße zur Abwicklung des Parkverkehrs dienen soll und gleichzeitig über diese Straße die Andienung der Geschäfte auf

der Nordseite der Grafenstraße erfolgen soll. Außerdem kann die Stellplatzpflicht für die Grundstücke auf der Nordseite der Grafenstraße auf den eigenen Grundstücken erfüllt werden, denn über die o.a. Straße gelangt man auf die rückwärtigen Grundstücke, auf denen die Errichtung der Garagen und Stellplätze nicht ausgeschlossen werden soll.

Gegen die Verlegung der geplanten Passage im Zusammenhang mit dem Neubau des Aldi-Ladens an der "Hufergasse" in das zu erhaltende Gebäude "Hufergasse" 39 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Voraussetzung ist allerdings, daß der einzureichende Bebauungsvorschlag auch die Zustimmung des Landeskonservators findet. Eine Änderung der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Passage wird nicht für sinnvoll gehalten, da die Passage maßlich nicht fixiert ist. Wesentlich ist jedoch, daß der Hauptzugang von der Nordwestspitze erfolgt, um die Kontur des Ortskernes an dieser Stelle durch den zu erwartenden Fußgängerverkehr zu beleben. Da es sich bei dem Grundstück für den Neubau des Aldi-Ladens um eine städtische Fläche handelt, ist beabsichtigt, den abgestimmten Bebauungsvorschlag zum Bestandteil des Kaufvertrages zu machen. Das Gebäude "Hufergasse" 39 ist seitens des Landeskonservators als erhaltenswert eingestuft worden. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Aldi-Ladens soll dieses Haus renoviert werden.

Die Beibehaltung des Parkplatzes Grafenstraße/Fußgängerzone ist aus verkehrlichen Gründen erforderlich. Ebenso notwendig ist auch eine Bebauung, um den städtebaulichen Erfordernissen gerecht zu werden. Um das von allen Seiten positiv bewertete Ensemble Grafenstraße weiterentwickeln zu können, ist sowohl eine Bebauung als auch ein öffentlicher Parkplatz gerechtfertigt. Dieser Parkplatz soll 16 Einstellplätze erhalten, während der derzeitige Zustand 19 Einstellplätze aufweist. Allerdings gehen die 9 Einstellplätze im Straßenraum verloren. Durch die Abgrenzung mit Mauern und entsprechender Eingrünung soll sichergestellt werden, daß das vorhandene Ensemble nicht

gestört wird und die Grafenstraße auf der Nordseite "gefaßt" wird. Die Aufstellung von Parkhöfen muß außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Verwaltung und der Bezirksvertretung erörtert werden. Ein aufgeständertes Haus über einem ebenerdigen Parkplatz würde von der Form in diesen Altstadtbereich nicht passen.

Ergänzend ist zu sagen, daß die Abstände zwischen den Gebäuden an der "Hufergasse" und den geplanten Häusern gegenüber dem Schwimmbad mindestens 15 m betragen. An die Stelle des abzubrechenden Lagers im rückwärtigen Teil des Grundstücks "Hufergasse" 35 kann ein max. zweigeschossiges Gebäude errichtet werden. Hier wird der Abstand zum Vorderhaus ca. 10 m betragen und damit größer sein als die Abstände zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden in der fußläufigen Grafenstraße und "Hufergasse". Der Abbruch des Lagers ist gerechtfertigt wegen der schlechten Bausubstanz. Das neue Gebäude wird etwa die gleiche Höhe aufweisen wie das derzeitige Lager.

Da durch die Gestaltungssatzung die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge im Ortskern untersagt werden soll, ist die Errichtung von Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft des Ortskernes erforderlich, um das vorgenannte städtebauliche Ziel zu erreichen. Daher ist beabsichtigt, einen Teil der notwendigen Stellplätze südlich der Joseph-Breuer-Straße -zwischen der Post und der Heckstraße- einzurichten, wobei diese Parkeinrichtung in zwei Ebenen gebaut werden soll. Durch den Geländesprung zum Postgrundstück bietet sich hier die Möglichkeit, auch eine unterirdische Ebene anzulegen, ohne das derzeitige Niveau des Parkplatzes zu verändern. Die Höhe der oberen Parkebene überschreitet dadurch das Niveau der Joseph-Breuer-Straße im Zufahrtsbereich um nicht mehr als 0,80 m. Durch eine entsprechende Begrünung und Einfassung der Parkpalette zur Joseph-Breuer-Straße mit einer Mauer, soll eine Einpassung in die umgebende Bebauung erreicht werden. Diese Gestaltung wird gegenüber dem Vorschlag einer aufgeständerten Wohnbebauung bevorzugt.

Der Verzicht der oberirdischen Parkebene wird für nicht vertretbar gehalten, da ein gewisses Angebot an Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft erforderlich ist. Die Ausweisung einer Grünfläche wäre sicherlich wünschenswert. Dabei darf aber nicht vergessen werden, daß dann durch diese Grünfläche eine Straße verlaufen würde, um die Grundstücke auf der Nordseite der Grafenstraße anzudienen. Die Anregung, die unterirdische Parkebene bis an die Häuser Heckstraße 27 bis 31 auszudehnen, läßt sich mit wirtschaftlich zu vertretenden Mitteln nicht realisieren. Die Grundstücke an der Heckstraße sind erst in den 60er Jahren im Umlegungsverfahren zugeteilt worden. Neben den erhöhten Baukosten für nur eine Parkebene, aber auf größerer Grundfläche, müßten Minderwerte und die vor einigen Jahren errichteten Garagen entschädigt werden.

Die Ausweisung eines Weges von der geplanten Parkebene an der Joseph-Breuer-Straße über das Postgrundstück zur "Hufergasse" ist nicht machbar, da die Post die gesamte Hoffläche für den eigenen Lkw-Verkehr benötigt und eine Umfahrt durch die "Hufergasse" wegen der parkenden Autos nicht möglich ist. Sonstige Parkeinrichtungen für die allgemeine Benutzung sollen in ausreichender Zahl und Größe in einem Parkhaus an der "Rittergasse" geschaffen werden.

Die Joseph-Breuer-Straße soll im südlichen Bereich -etwa ab der Fußgängerbrücke zur Brehminsel bis zur Ruhrbrücke- in die angrenzende Grünanlage einbezogen werden. Damit die Erschließung der Grundstücke Joseph-Breuer-Straße 35 und 37 gewährleistet bleibt, ist ein Fahrrecht für diese Grundstücke durch die Grünanlage festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß der südliche Teil der Joseph-Breuer-Straße nur von Anliegern befahren wird und die Fußgänger nicht mehr in dem Maße beeinträchtigt werden, wie bisher. Derzeit ist eine klare Trennung zwischen Fußgängern und Kraftfahrern im südlichen Teil der Straße nicht ausreichend gegeben.

Im nördlichen Teil der Straße befinden sich hinter dem Hallenbad Stellplätze. Eine Beeinträchtigung der Fußgänger in diesem

Bereich kann dadurch vermieden werden, wenn die Fußgänger das "Hardenbergufer" benutzen, daß als Fußgängerbereich ausgewiesen ist und durch eine Böschung von der Fahrbahn der Joseph-Breuer-Straße getrennt ist. Eine Sperrung dieses Straßenteils könnte allenfalls durch eine entsprechende Beschilderung erfolgen, aber nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen. Auch die Frage der Schulwegsicherung ist durch verkehrslenkende Maßnahmen zu regeln.

Die Frage der Verkehrsführung am Schulzentrum ist schon mehrfach Gegenstand von Beratungen in der Bezirksvertretung gewesen. So sind die verkehrsregulierenden Maßnahmen wie Linksabbiegeverbot von der Propsteistraße in die Brückstraße und Einbahnstraßenregelung in der Heckstraße zwischen Joseph-Breuer-Straße und Dückerstraße nach entsprechender Probezeit auf Drängen der Bevölkerung wieder aufgehoben worden. Andererseits darf aber nicht vergessen werden, daß ein Schulzentrum mit ca. 2.500 Schülerinnen und Schülern selbst erheblich Verkehr bewirkt, da viele Schülerinnen und Schüler mit dem Auto gebracht werden bzw. abgeholt werden. In den Ferienzeiten ist besonders zu beobachten, daß das Schulzentrum relativ beruhigt ist vom Verkehr. Selbst bei einer anderen Verkehrsführung am Schulzentrum würde sich der durch die Schule selbst bewirkte Verkehr kaum verhindern lassen.

Die Standortfrage für ein "Musisches Gymnasium" wird im Rahmen des Bebauungsplanes "Werden-Altstadt-Süd" behandelt.

Der Bereich südlich des Gymnasiums soll für Fußgänger als breiter Zugang zum Erholungsgebiet ausgebaut werden. Dazu gehört auch der Bau einer behindertengerechten Rampe, so daß der Abbruch der Bedürfnisanstalt unumgänglich ist. Eine Überprüfung, ob die WC-Anlage im Keller des Gymnasiums angelegt werden kann, hat ergeben, daß alle Räume für den Unterricht dringend benötigt werden. Da voraussichtlich mit einer Schulerweiterung zu rechnen ist und der aufgestellte Vorentwurf einen Neubau der öffentlichen WC-Anlage auf dem sehr begrenzten

Schulgrundstück in Höhe der Fußgängerbrücke zur Brehminsel nicht zuläßt, ist die Standortfrage nach wie vor offen. Der letztgenannte Standort muß daher auch aufgegeben werden, da der an der Westseite liegende äußere Zugang zum Heizungskeller erhalten bleiben muß. Außerdem muß bei der Erweiterung des Gymnasiums die Belichtung und Belüftung einer Klasse und der Treppenhalle des Nordflügels von der Giebelseite (Hardenbergufer) erfolgen. Die dann verbleibende Grundstücksfläche wird dann für die Erweiterung von Schülertoiletten benötigt. Ob nun die Bedürfnisanstalt im Bereich "Werden-Süd" oder doch im Zuge der Neugestaltung des Zuganges zum "Hardenbergufer" errichtet wird, ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu regeln. Auf den Abbruch der derzeitigen Anlage wird jedoch nicht verzichtet. Dieser Abbruch soll jedoch erst dann vorgenommen werden, wenn Ersatz geschaffen worden ist.

Hallenbad, Turnhalle, Gymnasium, Post und Bezirksamt werden im Bebauungsplan bestätigt. Die Baugrenzen im Bereich des Gymnasiums an der Grafenstraße sind so festgesetzt, daß die bisher vorgesehenen baulichen Erweiterungen planungsrechtlich gesichert sind. Eine Ausdehnung des Gymnasiums und der Hauptschule an der Joseph-Breuer-Straße ist für den Fall vorgesehen, daß die Heckerschule (Grundschule) an der Joseph-Breuer-Straße verlagert wird. Das freiwerdende Gebäude kann dann vom Gymnasium bzw. der Hauptschule genutzt werden. Die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen zur Schulerweiterung an der Grafenstraße bzw. Joseph-Breuer-Straße ist nicht sinnvoll, weil damit die Schulerweiterung in die ohnehin schon schwierige Situation eines Sanierungsgebietes gedrängt würde und andererseits ein unproblematisches Grundstück für eine Ersatzmaßnahme im Bereich Umstraße angeboten werden kann. Dieser neue Standort für die Grundschule im Bebauungsplan Nr. 5/76 "Tuchmachersteig/Umstraße/Viehauser Berg" ist auch gerechtfertigt durch die teilweise ausgeführte Wohnbebauung am "Viehauser Berg" und die in naher Zukunft vorhandene Wohnbebauung im Bereich "Huffmannstraße/Pastorsacker". Die Grundschule würde damit stärker im Wohngebiet liegen, während das Gymnasium und die Hauptschule

mit dem größeren Einzugsbereich dann für ihre wichtige Lage im Ortskern die nötige Ausdehnungsmöglichkeit hätten. Der Bebauungsplan mit dem neuen Schulgrundstück im Bereich Tuchmachersteig/Umstraße/Viehauser Berg ist seit dem 09.03.79 rechtsverbindlich.

Die inzwischen vorhandenen Schulpavillons am Schulzentrum sind in den Bebauungsplan eingetragen und die Baugrenzen angepaßt.

Die Parkplätze hinter dem Hallenbad können nicht aufgegeben werden, da es notwendige Stellplätze für das Hallenbad sind. Daher ist eine Einbeziehung in das Schulgrundstück auch nicht möglich.

Neben den genannten Gemeinbedarfsflächen sind allgemeine und besondere Wohngebiete in durchweg geschlossener Bauweise festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine Parzellierungsvorschläge eingetragen, weil sie die anschließende Bodenordnung nur belasten würden. Im Ortskern ergibt sich eine Gliederung durch die sehr uneinheitlichen Straßenbegrenzungslinien. Durch die heutigen Ansprüche an das Wohnen müssen hier und da kleine Grundstücke zusammengefaßt werden, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen der zulässigen Anzahl der Geschosse richten sich nach der vorhandenen Bebauung. Die beigelegten Darstellungen der Straßenabwicklung der Grafenstraße entsprechen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Immissionsbelastung für die Bebauung an der Brückstraße, hervorgerufen durch die Geräusche des Straßenverkehrs, ist auf der Grundlage der Vornorm der DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau, Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen, Teil 1, Ausgabe 1976 und einer Verkehrszählung aus dem Jahre 1973 ermittelt worden. Dabei ergaben sich bei Berücksichtigung der besonderen Umstände, wie z.B. geringe Abstände zwischen Straße

und Häusern, teilweise Schallreflexion an den gegenüberliegenden Wänden, im unteren Teil der Brückstraße Lärmpegel von 74 dB (A) am Tage und 69 dB (A) in der Nacht. Diese Werte können vor den Fenstern im Erdgeschoß erreicht werden, während der Lärmpegel vor den Fenstern in den Obergeschossen um 1 - 2 dB (A) geringer sein kann. Nach der vorhandenen Situation handelt es sich an der Brückstraße um bebaute Gebiete, die aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen. Städtebauliches Ziel ist es, diese besondere Eigenart zu erhalten und fortzuentwickeln. Aus diesem Grunde ist hinzuzunehmen, daß die für Wohngebiete geltenden Planungsrichtpegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht erheblich überschritten werden. Hindernisse, die geeignet sind, den Schallpegel zu mindern (Mauer, Wall etc.) sind nicht vorhanden und können aufgrund der städtebaulichen Situation auch nicht errichtet werden. Es sind daher nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Durch eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BBauG sind daher für den Bereich an der Brückstraße besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Diese Kennzeichnung wird ergänzt durch eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG, nach der die Eigentümer verpflichtet werden sollen, in die Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräume (Büros, Ladenlokale etc.) Schallschutzfenster einzubauen, so daß im Innern der Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird. Außerdem kann im Zuge der Sanierungsmaßnahmen durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur Hofseite eine relativ ungestörte Nutzung der so angeordneten Wohn- und Schlafräume erreicht werden. Zwar ist das Wohnen an der Brückstraße nicht ohne Störungen, aber unter Beachtung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BBauG in Verbindung mit den baulichen Vorkehrungen kann so die besondere Eigenart dieses Gebietes erhalten und fortentwickelt werden. Die Finanzierung der Schallschutzfenster für die Brückstraße wird im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen untersucht.

2.2 Heckstraße/Joseph-Breuer-Straße/Hardenbergufer

Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch eine lockere, durchgrünte Bebauung, wobei die geplante Neubebauung weitgehend auf den erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht nimmt. Neben der Festsetzung von verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in diesem Bereich auch reine und allgemeine Wohngebiete in überwiegend offener Bauweise ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan Nr. 1/66 "Werden-Altstadt-Nord" festgesetzte Körholzstraße wurde im südlichen Teil aufgegeben und in das angrenzende Schulgrundstück einbezogen. Die Aufgabe der Körholzstraße im südlichen Teil konnte erfolgen, da die Grundstücke der Evgl. Kirche zwischen der Heckstraße und der früher geplanten Körholzstraße insgesamt von der Heckstraße erschlossen sind. Eine zweite Erschließungsmöglichkeit von der früher geplanten Körholzstraße mit einem Geh- und Fahrrecht ist daher nicht erforderlich. Allerdings ist eine Bebauung durch einen Dritten im rückwärtigen Teil der Kirchengrundstücke nicht möglich, da die notwendige Grundstücksteilung, durch die die Erschließung der dann selbständigen Grundstücke an die Heckstraße erreicht werden müßte, aus baurechtlichen Gründen zu versagen wäre. Somit kann nur eine Bebauung im eigenen Eigentum durchgeführt werden. Bei dieser Bebauung sollte es sich um das von der Evgl. Kirchengemeinde seit geraumer Zeit vorgesehene Gemeindezentrum handeln, sofern dies von der Größe her mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbar ist. Von da her würde sich aus städtebaulicher Sicht privater Wohnungsbau verbieten, um nicht das eigene Ziel, nämlich die Errichtung eines Gemeindezentrums, zu gefährden. Für den Fall, daß die Kirche aus finanziellen Gründen die Grundstücke oder Teile davon doch verkaufen müßte, hätte die Stadt daran Interesse, um auch auf diese Art die prekäre Schulraumnot zu lindern.

Durch die Einbeziehung des südlichen Teils der Körholzstraße in das Schulgrundstück wird die überbaubare Fläche nur geringfügig vergrößert; für den Schulhof wirkt sich diese Planände-

rung aber sehr positiv aus. Die Standortfrage für den kurzfristig zu erstellenden neuen Pavillon für das Gymnasium ist inzwischen entschieden. Da jedoch die Lage dieses Pavillons auf dem Schulhof der Heckerschule den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprach, weil ein geplanter Abwasserkanal das Schulgrundstück an dieser Stelle teilt, war es erforderlich, die Trasse des geplanten Kanals und entsprechend die Baugrenzen zu ändern, da der Kanal nicht überbaut werden darf. Dieser Kanal ist erforderlich, um die rückwärtigen Grundstücksteile an der Heckstraße zu entwässern. Wegen des Höhenunterschiedes zwischen der Heckstraße und dem rückwärtigen Gelände ist eine Entwässerung zur Heckstraße nicht möglich. Die Führung des Kanals über das Schulgrundstück ist auch nicht frei, sondern mußte auf die vorhandene Vorflut in der Joseph-Breuer-Straße abgestimmt werden.

Nach wie vor ist die Errichtung von Parkplätzen im Straßenraum an der Treppe zum "Heyerstrang" vorgesehen. Da auf dem Schulgrundstück keine Parkflächen für Lehrer bereitgestellt werden können, ist die Inanspruchnahme von öffentlichen Parkflächen erforderlich.

Die Baugrenzen zwischen den Häusern Heckstraße 59, 61 und 63/65 sind derart festgesetzt, daß die o.a. Gebäude baulich miteinander verbunden werden können.

Die überbaubare Fläche für den Kindergarten der Evgl. Kirche ist großzügig ausgewiesen, so daß das Gebäude im Bedarfsfall erweitert werden kann. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Jugendhaus "Haus Heck" ist nicht sinnvoll, da das historische Gebäude erhalten werden soll und Anbauten aus städtebaulicher Sicht stören würden.

Durch die Aufgabe des südlichen Teils der ehem. Körholzstr. konnte seinerzeit die Straße im nördlichen Teil in ihrer Breite entsprechend dem reduzierten Verkehrsaufkommen schmaler ausgewiesen werden. Den Anregungen auf eine weitere Reduzierung der Straße im nördlichen Teil kann insofern nachgekommen werden, daß die ehem. Körholzstraße bis in Höhe des Eingangs des Evgl. Kinder-

gartens zurückgenommen wird und nur noch auf einer Länge von ca. 42 m als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt wird (1,50 m Bürgersteig entlang des Kindergartens, 4,50 m Fahrbahn, 0,50 m Schrammbord). Dieser Bürgersteig ist aber unbedingt erforderlich, da der bestehende evgl. Kindergarten zu dieser Straße ausgerichtet ist und das Sicherheitsbedürfnis der Kinder höher bewertet wird als die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer. Eine gänzliche Aufgabe dieser Straße ist nicht zu vertreten, da die Anbindung des Kindergartens an eine öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der vor ca. 10 Jahren erteilten Baugenehmigung zu erfolgen hat. Durch die Breite dieser Straße und die begrenzte Länge von 42 m ist zu erkennen, daß es sich um eine Anliegerstraße handelt, ohne daß eine derartige Aussage im Bebauungsplan festgesetzt ist. Falls die evgl. Kirchengemeinde als Trägerin des Kindergartens es für notwendig erachtet, einen weiteren Zugang direkt von der Heckstraße auf das Kindergartengrundstück anzulegen, ist das eine private Angelegenheit. Dadurch kann aber der nach dem Baugenehmigungsverfahren anzulegende Zugang nicht aufgegeben werden.

Die Standortfrage für diesen Kindergarten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr in Zweifel gezogen werden, auch wenn in absehbarer Zeit am "Tuchmachersteig" der Ersatzbau für die Heckerschule (Grundschule) errichtet wird. Sicherlich ist eine Koordinierung von Kindergarten und Grundschule aus pädagogischer und städtebaulicher Sicht wünschenswert, aber die Situation in der Altstadt läßt eine Erweiterung des Schulgrundstückes nicht zu, zumal am "Tuchmachersteig" ein Grundstück für den Ersatzschulbau zur Verfügung steht.

Weiter ist vorgesehen, nördlich des Schulgrundstückes einen ca. 3,5 m breiten Fußweg anzulegen, der das "Hardenbergufer" (ebenfalls ein Fußweg) über die ehem. Körholzstr. mit der Heckstraße verbindet. Dieser öffentliche Fußweg ist von Bedeutung, weil er der einzige Zugang zum "Hardenbergufer" zwischen der Joseph-Breuer-Straße und der "Weißen Mühle" ist. Dem Vorschlag, den Fußweg zwischen Heckstraße und "Hardenbergufer" über das Kindergartengrundstück und nördlich des Schulgrundstückes

über eine private Fläche zu führen, kann nicht gefolgt werden, da sonst der Kindergartenbetrieb gestört würde.

Bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1966 ist eine derartige Verbindung (Heckstraße/Ruhrufer) festgesetzt worden. Die Realisierung dieses Planes scheiterte bisher am Widerstand eines Eigentümers. Die Verbindung ist jedoch im öffentlichen Interesse, so daß diese Interessen höher bewertet werden als die privaten Belange der Einsender. Im Rahmen der Bodenordnung bietet sich für den betroffenen Eigentümer ein Geländeaustausch für die Wegefläche unmittelbar neben seinem Grundstück an (Arrondierung).

Der Weg ist auch, wenn das Schulgrundstück von Norden einen Zugang erhält, ein Beitrag zur Schulwegsicherung. Die aus dem nördlichen Bereich (Huffmannstraße, Umstraße) kommenden Schüler müssen dann nicht mehr über die verkehrsreiche Einmündung der Joseph-Breuer-Straße in die Heckstraße. Das gilt auch für alle Spaziergänger in diesem Bereich.

Die möglichen Gefahren, die sich durch die Anlage des Weges ergeben könnten, sind nicht spezifisch für diesen Weg, sondern gelten allgemein.

Die Aufgabe des Fußweges zwischen der Straße "Neukircher Mühle" und dem "Hardenbergufer" vorbei am geplanten Studentenwohnheim kann nicht mit der Situation an der Heckstraße verglichen werden. Die Aufgabe des Weges am geplanten Studentenwohnheim wurde erforderlich, da der Parkplatz für die Ausflügler aufgegeben wurde und von diesem Parkplatz ein direkter Fußweg zum Ruhrufer vorgesehen war.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche der ehem. Körholzstr. ist ein "Geh- und Fahrrecht für das Grundstück Heckstraße 77" vom Ende der ehem. Körholzstr. bis zum Grundstück Heckstraße 77 festzusetzen, um die Erschließung des Grundstückes zu sichern.

Die unterschiedliche Zweckbestimmung der "öffentlichen Verkehrsfläche" zwischen der Heckstraße und dem Ruhrufer ist erforderlich, um hier Voraussetzungen für die Bodenordnung zu schaffen. Da die Festsetzung des Wegerechts für das Grundstück Heckstraße 77 nur den rechtlichen Inhalt, nicht aber die exakte Begrenzung beinhaltet, bleibt der nachfolgenden Bodenordnung noch genügend Raum für eine ansprechende Gestaltung dieses Bereiches, damit auch Lkw's zu den Häusern Heckstraße 75-79 gelangen können. Die erhaltenswerten Bäume werden dadurch nicht berührt. Die Anlage des Wendehammers ist gerade für den Anliegerverkehr erforderlich, denn bei einer vorgesehenen Fahrbahnbreite von 4,50 m dürfte ein Wenden der Autos schwer werden. Dadurch dient der Wendehammer auch der Sicherheit der Fußgänger. Die Anbindung der Grundstücke nördlich der Stichstraße kann entweder von der Heckstraße oder dem Straßenstück der ehem. Körholzstr. erfolgen. Durch die Teilung der ca. 38 m langen überbaubaren Fläche nördlich des Evgl. Kindergartens wird eine aufgelockerte Bebauung erreicht.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Heckstraße 87 und 89 sollte ursprünglich von der ehemaligen Körholzstraße erfolgen. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde diese Erschließungsmöglichkeit jedoch aufgegeben, da diese rückwärtigen Grundstücke auch von der Heckstraße erschlossen werden können. Dadurch konnte die von verschiedenen Einsendern befürchtete nachteilige verkehrliche Situation im Bereich des evgl. Kindergartens weiter entschärft werden und die Wohnruhe gewahrt bleiben.

Bei dem Gebäude Heckstraße 79 handelt es sich um einen unansehnlichen Backsteinbau, der im Rahmen der Sanierung abgebrochen werden soll und dann durch einen Neubau ersetzt werden kann. Das Gebäude ist über 100 Jahre alt und im Besitz der Stadt. Da das Gebäude heute nur tlw. zu Wohnzwecken genutzt wird, besteht die Möglichkeit, durch einen Neubau mehr Wohnraum zu schaffen. Die Kriterien für eine Denkmalswürdigkeit treffen hier nicht zu.

Zu der Frage der Aufhebung der Körholzstraße ist zu sagen, daß die Bezirksvertretung Werden/Keitwig/Bredeney inzwischen

beschlossen hat, eine andere Straße nach Franz Körholz zu benennen und den Namen an der alten Stelle auzuheben. Die Straße vor dem Stadtbad Werden (zwischen Joseph-Breuer-Straße und Grafenstraße) wird den Namen Franz Körholz tragen. Zu der Breite der Verkehrsfläche der Joseph-Breuer-Straße ist festzustellen, daß die Straße eine Fahrbahn von ca. 7 m aufweist, also eine normale Breite. Hinzu kommen noch Bürgersteige und Senkrechtparkplätze, so daß der Eindruck einer sehr breiten Straße entstehen kann, zumal der Bebauungsplan die Queraufteilung der Straße nicht beinhaltet. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das Maß der Fahrbahn der Grafenstraße kann nicht befürwortet werden, da die Joseph-Breuer-Straße in beiden Richtungen befahren wird und die schmalere Grafenstraße eine Einbahnstraße ist. Inwieweit die Joseph-Breuer-Straße mit einem Radweg ausgestattet wird, ist außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu betrachten.

Die Anregung zur Schaffung einer Verbindung vom "Hardenbergufer" zum nördlichen Teil der Brehminsel ist schon mehrfach vorgebracht worden. Im Rahmen des Ruhrufer- und Baldeneyseekonzeptes wird dieses Vorhaben weiter verfolgt. Vor einigen Jahren wurde schon einmal der Ankauf der "Weißen Mühle" zur Errichtung eines Jugend- und Freizeitheimes überprüft. Der aufgestellte Kostenvoranschlag belief sich auf ca. 1 Mio. DM. Wegen der hohen Kosten wurde der Ankauf seinerzeit abgelehnt. Eine Anmietung der "Weißen Mühle" ist auszuschließen, da ein langfristiger Pachtvertrag mit einem Dritten besteht. Außerdem liegt die "Weiße Mühle" außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Werden.

2.3 Neukircher Mühle/Hardenbergufer

Die alten Fabrikgebäude auf dem Grundstück "Neukircher Mühle" 25 stören in Form und Dimension und bezüglich einer gewerblichen Nutzung den Bereich des Spazierweges am Ruhrufer (Hardenbergufer) und die umliegende Bebauung. Die Beseitigung dieser Fabrikgebäude und der Bau eines Studentenwohnheimes an dieser Stelle ist daher städtebauliches Ziel.* Da die angesprochenen Gebäude Teil der für Werden typischen Tuchfabriken des 19. Jahrhunderts sind, war wegen der klaren Gebäudeform und der sorgfältigen Details eine Einbeziehung der Gebäude in das Projekt "Studentenwohnheim" vorgesehen. Wegen der zusätzlichen Belastung der schwierigen Finanzierung des

- *) Der Backsteinbau, das ehemalige Fabrikgebäude Feulgen, einschließlich des Kamins ist mit Erlaß MLS vom 14.03.1983 - III B 3 - 30-7/1/1 - 1546/82 - an die Stadt Essen als Baudenkmal anerkannt worden, da es die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen für ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 DSchG erfüllt.

Das Baudenkmal wird gem. § 9 Abs. 6 BBauG mit einem Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Dieser so vermerkte Belang des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist mit anderen öffentlichen Belangen abzuwägen, hier mit dem Sanierungsziel, die den Bereich des Spazierweges am Ruhrufer störenden alten Fabrikgebäude beseitigen.

Die in ihrer Detaillierung zwar bemerkenswerte Uferfront des Webereigebäudes belastet mit ihrer Höhe und auch durch das dunkle Material den hier im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußgängerbereich. Der schmale Weg zwischen dem Fabrikgebäude und der gepflasterten Uferbefestigung scheint eher in ein Gewerbegebiet zu führen als in den Erholungsbereich Ruhrufer. Selbst nach einem möglichen Umbau in ein Studentenwohnheim wird sich das Webereigebäude nicht in den städtebaulichen Zusammenhang Wohnen + Erholen einfügen. Daher wird auch bei Anerkennung der Denkmalqualität der Tuchfabrik Feulgen an dem städtebaulichen Ziel einer maßstäblich gegliederten Neubebauung an dieser Stelle festgehalten.

Für den Fall einer in einem Verfahren nach § 9 DSchG durch Obere und Untere Denkmalbehörde zu treffenden Entscheidung für einen Abbruch des Gebäudes bleiben im Bebauungsplan die bisher vorgesehenen Festsetzungen für die Neubebauung bestehen. Es wird darauf hingewiesen, daß vor einer Beseitigung des Gebäudes in einem Zeitraum von 3 Jahren Gelegenheit zu einer wissenschaftlichen Erforschung gegeben werden muß. Die genaue Frist ist im Verfahren gemäß § 9 DSchG festzulegen.

Studentenwohnheimes und der baulichen Richtlinien ist aber eine derartige Nutzung des Gebäudes nicht möglich. Allerdings wurde der alte Schornstein als erhaltenswert kenntlich gemacht und in die überbaubare Fläche des Studentenwohnheimes einbezogen.

Der Bau eines Studentenwohnheimes für die Folkwangschule ist im Sanierungsgebiet Werden zwingend notwendig. Schon seit der Erhebung der Folkwangschule zur Hochschule im Jahre 1963 laufen Bestrebungen, die mehr als prekäre Situation der wohnungssuchenden Studenten in Werden zu verbessern. Die Bemühungen wurden 1975 durch das Studentenwerk Essen, das für die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studenten der Gesamthochschule Essen und der Folkwang-Hochschule zuständig ist, unterstützt. Daß diese Bemühungen bei dem Minister für Wissenschaft und Forschung in Düsseldorf nicht ungehört blieben, zeigt eine Aussage des Ministeriums aus dem Jahre 1976, daß der Bau eines Wohnheimes in Werden in der Prioritätenliste an bevorzugter Stelle plaziert wird.

Während in den letzten Jahren die Zahl der Studierenden mit ca. 550 konstant blieb, ist derzeit eine steigende Tendenz festzustellen, insbesondere im Hinblick auf das erklärte Sanierungsziel, die Musikhochschule Ruhr (Folkwanghochschule) weiter auszubauen und zu modernisieren (z.B. Bau einer Aula). Mit dem Umzug des Fachbereiches "D e s i g n" hat die Studentenzahl in Werden keinesfalls abgenommen. Von diesen Studierenden wohnt der überwiegende Teil in der näheren Umgebung von Werden in mehr oder weniger großen "Studentenbuden" zu relativ hohen Mieten. Außerdem ist der Ausländeranteil unter den Studierenden der Folkwang-Hochschule verhältnismäßig hoch. Insbesondere dieser Kreis trifft bei der Wohnungssuche bei privaten Vermietern auf erhebliche Schwierigkeiten und ist daher auf einen Wohnheimplatz besonders angewiesen. Die Beseitigung der Wohnraumnot der Studenten in Werden und der Bau eines Wohnheimes auf dem Grundstück an der "Neukircher Mühle" ist daher ein berechtigtes öffentliches Interesse.

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können ca. 100 Wohnheimplätze errichtet werden. Eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung würde bedeuten, daß diese Zahl von Plätzen nicht erreicht werden könnte und somit der Bau des Studentenwohnheimes uninteressant würde. Durch die Festsetzung einer Firstlinie soll die städtebauliche Kontur des Gebäudes bestimmt werden. Gegenüber den früheren Planungsuntersuchungen ist diese Firstlinie weiter zur Straße "Neukircher Mühle" vorverlegt und damit das Gebäude in Verbindung mit der bereits festgesetzten Dachneigung nach oben begrenzt. Die Festsetzung II Geschosse, talseitig IV Geschosse wurde ersetzt durch die Ausweisung II Geschosse, talseitig III Geschosse. Die Reduzierung der talseitigen Geschoßzahl und die damit verbundene Verringerung der Studentenheimplätze kann durch den Ausbau der nunmehr größeren Dachgeschosse ausgeglichen werden, so daß das Studentenwohnheim nach wie vor ca. 100 Plätze umfassen wird. Die Frage nach einer möglichen Erweiterung des Studentenwohnheimes stellt sich nicht, da dies unmittelbar mit der Kapazität der Hochschule zusammenhängt.

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll zur Ruhr hin eine gegliederte Front entstehen, die sich im Gegensatz zu dem vorhandenen Fabrikgebäude besser in die umliegende Bebauung und auch in den Erholungsbereich einpaßt.

Dem Sanierungsziel der Hochschule folgend ist es erforderlich, daß im Einzugsbereich der Folkwangschule genügend Studentenwohnungen vorhanden sein müssen, um eine angemessene und ausreichende Auslastung der schulischen Einrichtungen zu gewährleisten.

Nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung NW sowie des Finanzministeriums NW sind Studentenwohnheime erst dann wirtschaftlich, wenn die Anzahl der Plätze nicht unter 100 liegt. Bei weniger Plätzen wird die öffentliche Förderung fraglich.

Eine Finanzierung des Studentenwohnheimes aus Sanierungsförderungsmitteln ist in diesem Falle nicht notwendig, da das Wohnheim mit Mitteln des Landes NW durch das Studentenwerk Essen (Körperschaft des öffentlichen Rechts) gebaut wird. Insofern wird Abschnitt 27.2 der StBauFVwV in Verbindung mit §§ 41 und 48 StBauFG nicht wirksam. Wie die Finanzierung des Neubaus und des Abbruchs der alten Fabrik-

gebäude im einzelnen erfolgt, geht über den Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hinaus.

Die Standortfrage für ein Studentenwohnheim in Werden ist lange untersucht worden. Die Flächen östlich der Abtei mögen für den Bürger als geeignet erscheinen. Eine städtebauliche Zuordnung zu dem bedeutenden Baudenkmal der Abtei wäre jedoch ohne erhebliche visuelle Störungen nicht möglich. Der Standort wurde deshalb nach langen Beratungen fallen gelassen. Ebenso die Bereiche an der "Dahler Höhe". Bei diesen Flächen ist eine Integration in die benachbarte Wohnbebauung und Bevölkerung wegen der isolierten Lage schwerer zu erreichen als am "Hardenbergrufer". Die verkehrsmäßige Anbindung zum Ortskern und weiter an die überörtlichen Straßen sowie die fußläufige Verbindung vom geplanten Standort an der "Neukircher Mühle" zur Folkwangschule ist gut. Daher wird in diesem genannten Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt die einzige Möglichkeit gesehen, in Werden den Bau eines Studentenwohnheimes zu realisieren. Auch der vorgeschlagene Standort auf dem Grundstück Heckstraße/Neukircher Mühle kann nicht berücksichtigt werden, da dieses Grundstück für eine derartige Maßnahme zu klein ist. Am Bahnhof Werden soll eine große Sporthalle errichtet werden. Die Ausweisungen für ein Studentenwohnheim in Werden können nicht ohne Rücksicht auf ein entsprechendes Raumprogramm vorgenommen werden.

Ziel der Sanierung ist die Beseitigung der gewerblich genutzten Gebäude aus den umliegenden Wohngebieten und vorrangig nicht die Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Ziffer 27.2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem StBauFG kommt somit für die Verlagerung hier nicht zur Anwendung. Wenn der Bebauungsplan in der vorliegenden Form genehmigt wird, ist auch der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln gewährleistet.

Das generelle Bauverbot an Gewässern I. Ordnung gilt z.B. nicht für Vorhaben, die beim Inkrafttreten des Landschaftsgesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig waren. Im vorliegenden Fall war beim Inkrafttreten des o.a. Gesetzes das Grundstück "Neukircher Mühle" 25 nach § 34 BBauG zu beurteilen und danach eine Bebauung grundsätzlich zulässig. Außerdem wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das Dezernat "Landschaft" beim Regierungspräsidenten beteiligt. Landschaftsschutzrechtliche Bedenken wurden nicht erhoben.

Die erforderlichen Bodenordnungsverhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks "Neukircher Mühle" 25 sind im Gange.

Bezüglich der äußeren Gestaltung des Studentenwohnheimes einschließlich Begrünung ist beabsichtigt, diese Details nach erfolgter Abstimmung zum Bestandteil des Vertrages mit dem Studentenwerk zu machen. Diese Meinung wird auch beibehalten, da nicht alle diese vorgetragenen Details im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Seitens des Landeskonservators ist wiederholt vorgetragen worden, die Fabrikgebäude "Neukircher Mühle" 25 mit dem Schornstein zu erhalten. Bezüglich der Fabrikgebäude wird auf Seite 36-40 dieser Begründung hingewiesen. Da die Erhaltung des Schornsteins keine Beeinträchtigung für das Studentenwerk darstellt, soll an der Erhaltung des Schornsteines festgehalten werden. Wenn der Landeskonservator sich für diesen Schornstein einsetzt, wird davon ausgegangen, daß er sich auch an der Finanzierung beteiligt. Die Kosten hierfür dürften zu vertreten sein und die Finanzierung der Maßnahmen in der Altstadt nicht gefährden.

Die notwendigen Stellplätze für das Studentenwohnheim sollen in einer Tiefgarage angelegt werden. Die Höhenlage der Tiefgarage ist so bemessen, daß die Oberkante der Garage unter dem Straßenniveau im Einfahrtbereich an der "Neukircher Mühle" liegt. Durch eine weitere talseitige Höhenangabe wird die Tiefgarage so festgesetzt, daß sie auch zur Ruhr hin im Erdreich liegt. Dazu ist es erforderlich, die vorhandene Stützmauer im Bereich des Grundstückes "Neukircher Mühle" 19 über die gesamte Breite der Tiefgarage fortzusetzen und das vorhandene Böschungsprofil anzuhalten. Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wurde mit 50 berechnet, entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen.

Nach den Darstellungen des vom Rat der Stadt am 19.06.1979 verabschiedeten "Ruhruferkonzeptes" ist festzustellen, daß mit den vorhandenen Parkplätzen am "Hardenbergufer" und im Bereich "Pörtingsiepen" der voraussichtliche Bedarf gedeckt werden kann, so daß auf die Festsetzung eines Parkplatzes für die Allgemeinheit auf dem Dach der Tiefgarage neben dem Studentenwohnheim verzichtet werden

kann. Auf die Beibehaltung der Parkplätze am "Hardenbergufer" kann aber nicht verzichtet werden. Durch die Entwicklung eines geschlossenen Fuß- und Radwegenetzes, das Rundfahrten und Rundwandern ermöglicht, die Führung getrennter Fuß- und Radwege im Uferbereich (soweit möglich), ergänzende Wanderwege im Hinterland sowie eine Ordnung des ruhenden Verkehrs sollen die verkehrlichen Belange berücksichtigt werden.

Fragen der Sperrung der Straße "Neukircher Mühle" für den Verkehr, ausgenommen Anlieger, Beschilderung der Parkplätze, Bedürfnisanstalt usw. müssen außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes betrachtet werden. Auf den Hinweis auf Seite 5 dieser Begründung wird Bezug genommen. Durch den Fortfall des geplanten Parkplatzes neben dem Studentenwohnheim tritt auch eine entsprechende Verringerung der Grundstücksein- und -ausfahrten ein. Die verkehrlichen Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete, die durch das Studentenwohnheim hervorgerufen werden, dürften nicht größer sein als bei einer Wohnbebauung auf dem Grundstück "Neukircher Mühle" 25. Die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt soll beibehalten werden, da bei einer Verschiebung nach Süden der Kreuzungsbereich Ludgerusstraße/ Neukircher Mühle betroffen wäre. Durch den Wegfall des Parkplatzes wird die Fläche für die Einbindung des Wohnheimes in die Umgebung zur Verfügung stehen.

Durch den Verzicht des Parkplatzes neben dem Studentenwohnheim kann auch der Fußweg zwischen "Neukircher Mühle" und "Hardenbergufer" aufgegeben werden, da die Voraussetzungen entfallen sind. Allerdings bleibt der Bereich des "Hardenbergufer" zwischen der "Weißen Mühle" und dem Stauwehr den Fußgängern vorbehalten, so daß das gesamte Ruhrufer im Bebauungsplanbereich - von der Werdener Ruhrbrücke bis zum Stauwehr- eine durchgehende Fußgängerverbindung darstellt. Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Sanierungsgebiet soll ausschließlich über die Straße "Neukircher Mühle" erfolgen.

Die Festsetzung eines Fußweges von der Werdener Ruhrbrücke bis zum Stauwehr ist ein zentrales städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, von dem nicht abgewichen werden soll. Z.Zt. werden im Bereich zwischen der "Weißen Mühle" und dem Stauwehr die Fußgänger von Autos behindert, gleichzeitig steht aber die Straße "Neukircher Mühle" zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke

grundsätzlich zur Verfügung. Hier müssen die öffentlichen Belange den privaten Interessen vorangestellt werden. Die Verlegung des Fußweges in die Böschung scheidet daran, daß diese Flächen im Besitz der Wasserstraßenbauverwaltung stehen und die Anlage eines derartigen Weges in der großen Uferböschung recht schwierig ist. Inwieweit die Anlieferung für die Grundstücke über diesen Fußweg erfolgen kann, ist im Rahmen des Wegeeinziehungsverfahrens bzw. der Wegewidmung (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) zu prüfen.

Die auf den Grundstücken "Neukircher Mühle" 1 bis 19 ausgewiesene Bebauung nimmt Rücksicht auf die zu erhaltenden Bäume. Einerseits wurde eine sehr lockere Bebauung ausgewiesen und andererseits die zu erhaltenden Bäume danach ausgewählt, daß sie nicht zu dicht stehen, ein ausreichender Lebensraum erhalten und der Charakter dieses Bereiches gewahrt bleibt. Bei der Beurteilung von Baugesuchen ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Baum durch eine geplante Bebauung beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzung von Baugrenzen besteht die Möglichkeit, die Gebäude zu verschieben, um den Belangen der Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung der überbaubaren Fläche für das Grundstück "Neukircher Mühle" 5 zu sehen. Neben der überbaubaren Fläche gibt es noch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl. Die Beurteilung von ausreichenden Abstandflächen wird im Rahmen eines Bauantrages vorgenommen. Durch die Ausweisung einer sehr lockeren Bebauung dürften jedoch die erforderlichen Abstandflächen einzuhalten sein. Die Stellplatzverpflichtung regelt sich nach der BauO NW. Wenn auch in der Altstadt die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken ausgeschlossen werden soll, kann ein derartiges städtebauliches Ziel nicht auf den Bereich "Neukircher Mühle" übertragen werden. Hier sind die Baugrundstücke so groß und geeignet, daß die Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt wird. Für die Altstadt bedeutet das städtebauliche Ziel nicht, daß ganz auf Stellplätze und Garagen verzichtet wird. Vielmehr müssen diese Anlagen an geeigneten anderen Stellen nachgewiesen werden, z.B. in einem Parkhaus.

Die Bebauung des Bereiches "Neukircher Mühle" 3, 8 bis 14 sowie 17 und 19 erfolgte vor einiger Zeit wegen der Abweichungen von dem

derzeit geltenden Planungsrecht auf dem Dispenswege. Bei diesem Verfahren wurde gleichzeitig sichergestellt, daß die Bebauung dem geplanten Bebauungsplan Nr. 1/79 "Werden-Altstadt-Nord" nicht entgegensteht. Außerdem waren Nachbarzustimmungen erforderlich. Wenn im Rahmen eines Dispensverfahrens zu dem eingereichten Bauvorhaben "Neukircher Mühle" 1 Zustimmungen gegeben wurden und gleichzeitig im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Änderungen an den Festsetzungen für das Grundstück "Neukircher Mühle" 1 vorgeschlagen wurden, ist das nicht zu verstehen. Unter Beachtung der Abwägung der privaten Belange bleiben die Festsetzungen für das Grundstück "Neukircher Mühle" 1 unverändert, um diesem Eigentümer die gleichen Möglichkeiten einzuräumen wie sie die Nachbarn bereits genutzt haben. Von der städtebaulichen Seite her gesehen beinhaltet der neue Bebauungsplan eine stärkere Gliederung der Bebauung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/66. Diese Gliederung wird positiv bewertet.

In einem früheren Baugenehmigungsverfahren war vorgesehen, die Garagen für das Grundstück "Neukircher Mühle" 1 von der Heckstraße anzufahren. Das hätte bedeutet, daß die Mauer zur Heckstraße teilweise abgebrochen werden müßte und dadurch der Eindruck eines III-geschossigen Gebäudes von der Heckstraße entstanden wäre. Dieses Ansinnen des Bauherrn wurde abgelehnt und vorgeschlagen, die Erschließung von der "Neukircher Mühle" vorzunehmen, um eine harmonische Gestaltung dieses Bereiches zu ermöglichen. Der jetzt vorgelegte Bauantrag berücksichtigt den letztgenannten Vorschlag. Die Dachneigung der geplanten drei Häuser auf dem Grundstück "Neukircher Mühle" 1 beträgt 30° und paßt sich damit der Umgebung an.

Die Anregung, den Einmündungsbereich der "Neukircher Mühle" in die Heckstraße teilweise zu begradigen, ist früher schon einmal untersucht worden und dann wieder aufgegeben worden. Der vorgeschlagene Straßenverlauf hätte zur Folge, daß die Autos ihre Geschwindigkeit weniger zu reduzieren brauchten als bei der derzeitigen Straßenführung. Daher wird die derzeit vorhandene Straßenführung beibehalten, damit die Autofahrer angehalten werden, in diesem Wohnbereich langsamer zu fahren. Außerdem würde bei einer Änderung der Straßenführung vom Grundstück "Neukircher Mühle" 1 ein Grundstücksteil in die Straße fallen und damit die geplante Bebauung geändert werden.

Für die Bebauung zwischen "Hardenbergufer" und "Neukircher Mühle" sind aus städtebaulich historischen Gründen geneigte Dächer von $\geq 30^\circ$ festgesetzt worden. Ausgenommen hiervon bleibt der Neubau "Neukircher Mühle" 37.

Neben dem Studentenwohnheim sind reine und allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sollen die teilweise vorhandenen Bootshäuser erhalten bleiben.

Für den vorhandenen Abwasserkanal auf der Fläche für das Studentenwohnheim sind bei einer Überbauung besondere bauliche Vorkehrungen zur Sicherung des Bestandes zu treffen.

2.4 Dückerstraße/Heckstraße/Neukircher Mühle/Ludgerusstraße/ ----- Forstmannstraße

Der Bereich nördlich der Ludgerusstraße weist eine besondere Eigenart auf, die in der Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung besteht. Diese Eigenart soll erhalten und verbessert werden. Der dabei auftretende Konflikt der Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung soll so gelöst werden, daß einzelne gewerbliche Gebäudeteile abgebrochen werden sollen, die der äußeren Begrenzung einer in sich geschlossenen gewerblichen Nutzung entgegenstehen. Die dann freien Grundstücksflächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, so daß eine durchgehende Abschirmung zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung an der Forstmannstraße durchgeführt werden kann. Weiter sollen die Emissionen durch die Ausweisung begrenzter überbaubarer Flächen, auf denen neue Hallen errichtet werden können und somit eine Lagerung der Werkstoffe in geschlossenen Räumen erfolgen kann, reduziert werden, um damit das Sanierungsziel, eine vertretbare Verträglichkeit der sich widersprechenden Nutzungen, zu erreichen.

Dieses städtebauliche Konzept ist nach wie vor gültig, auch wenn im Laufe des Verfahrens geringfügige Korrekturen an den Festsetzungen des Planes vorgenommen wurden. In der Vergangenheit ist mit Eigentümern aus diesem Bereich eine Möglichkeit erörtert worden, wie die Sanierung

dieses besonderen Wohngebietes durchgeführt werden kann. Vermutlich stützt die Werdenia Grundstücksgesellschaft ihre Argumentation auf diesen Realisierungsgedanken. Ob dieser Gedanke in die Tat umgesetzt wird, hängt von weiteren Verhandlungen ab. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind allerdings so getroffen, daß nicht nur eine Möglichkeit für die Durchführung des Planes besteht.

Im Rahmen der Erörterung nach § 9 StBauFG erklärte sich der Vertreter der Gesellschaft für das Grundstück "Neukircher Mühle" 26 seinerzeit mit der Beseitigung des als abzubrechend dargestellten Gebäudes gegen entsprechende Entschädigung einverstanden. Die Beseitigung dieses Gebäudes wird beibehalten, da dieses Gebäude unmittelbar an die Wohngrundstücke an der Forstmannstraße grenzt. An welcher Stelle innerhalb der verbleibenden Halle die abzubrechenden Sozialräume und die Heizungsanlage untergebracht werden, muß im Rahmen der nachfolgenden Bodenordnung behandelt werden. Der Abbruch der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich "Neukircher Mühle" 26 kann nicht mit der Situation im Bereich der Häuser Ludgerusstraße 5 und 7 verglichen werden. Die Hallenteile auf dem erstgenannten Grundstück stehen auf der gemeinsamen Grenze zu einem reinen Wohngebiet. Nach dem Abbruch soll der Geländestreifen mit Bäumen und Sträuchern in einer Breite von ca. 12 m bepflanzt werden, um eine wirksame Trennung von dem reinen Wohngebiet zu erreichen.

Das vorhandene Einfamilienhaus auf dem Flurstück 454 ist nicht in die angrenzende überbaubare Fläche einbezogen worden, weil durch eine derartige Einbeziehung keine Verbesserung der Eigenart dieses Bereiches gesehen wird. Während beim Grundstück Ludgerusstraße 3/5 eine begrenzte Vergrößerung der überbaubaren Fläche für eine Verkapselung des Betriebes zur Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse dringend geboten ist, ist eine derartige Ausweisung für das Grundstück "Neukircher Mühle" 26/23 nicht erforderlich. Hier ist die Situation in den Verhältnissen von Wohnen, gewerblicher Nutzung und Ausnutzungswerten bereits ausgewogen.

Eine Bestätigung des Wohnhauses hätte ferner eine Immissionsschutzfestsetzung zwischen dem Wohnhaus und dem gewerblich genutzten Gebäude notwendig gemacht, ähnlich wie an der Ludgerusstraße. Hierfür bietet die Örtlichkeit aber keinen ausreichenden Platz.

Eine separate überbaubare Fläche für das Einfamilienhaus festzusetzen, scheitert an den nach der BauO NW vorgeschriebenen Mindestabständen zwischen dem Wohnhaus und dem gewerblich genutzten Gebäude. Hier sind tlw. nicht einmal die sog. Wohlfahrts- oder Sozialabstände eingehalten. Allerdings genießt das Einfamilienhaus Bestandsschutz. Von diesem Schutz hat der Eigentümer inzwischen dahingehend Gebrauch gemacht, daß er für eine Erweiterung des Einfamilienhauses eine Bauvoranfrage eingebracht hat. Diese Bauvoranfrage ist mittlerweile im Rahmen von § 34 BBauG positiv beschieden, so daß der Wunsch nicht verwehrt wurde, in angemessener Wohnform wohnen zu bleiben.

Die Verbreiterung der Ludgerusstraße im Bereich des Grundstücks "Neukircher Mühle" 26 erstreckt sich auf ein städtisches Grundstück und nicht, wie von der Werdenia angenommen, auf das Grundstück dieser Gesellschaft. Die Inanspruchnahme dieses städtischen Grundstücks (32 qm) für die Straße ist erforderlich, um den sehr engen und unübersichtlichen Kurvenbereich aufzuweiten.

Eine Überprüfung der Bestandsangaben des Bebauungsplanes mit der Örtlichkeit hat ergeben, daß ein I-geschossiges Gebäude von ca. 6 x 4 m bereits abgebrochen ist, obwohl es im Bebauungsplan noch eingetragen ist. Dieses Gebäude ist im Bebauungsplan als zu beseitigendes Gebäude kenntlich gemacht und stand auf einem benachbarten Grundstück. Der Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert (Grundstück Ludgerusstraße 7).

Bei dem Bereich nördlich der Ludgerusstraße handelt es sich weder um ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO noch um ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO, sondern um einen Bereich, der z.Zt. sowohl Elemente einer gewerblichen Nutzung als auch einer ausgesprochenen Wohnnutzung aufweist. Das unmittelbare Nebeneinander derart unterschiedlicher Nutzungen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes konfliktträchtig und im Grunde bedenklich. Ideal wäre daher, in diesem Bereich eine Sanierung in der Form durchzuführen, daß die vorhandenen Betriebe, die eine Enklave innerhalb eines größeren vorhandenen Wohnbereiches bilden, verlagert würden. Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) wurde von der vorgenannten Ideallösung Abstand genommen. Es soll die Eigenart

dieses Bereiches erhalten und verbessert werden. Verschärfen würde sich die Situation durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes für diesen Bereich, da unter Berücksichtigung einer dann möglichen extensiven, d.h. emissionsträchtigen Nutzung im Rahmen einer derartigen Festsetzung, die Immissionsituation für die Anwohner noch ungünstiger würde. Z.Zt. sind aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation an den benachbarten Wohnhäusern Immissionswerte als zulässig anzusehen, die unter den Werten für GE-Gebiete liegen und die sicherlich nicht die für MB-Gebiete anzusetzenden Werte überschreiten dürften. Durch die Beibehaltung des besonderen Wohngebietes sind auch die Ausnutzungsziffern für derartige Gebiete anzuwenden und keine GE-Werte.

Auch der Anregung, den Bereich südlich der Ludgerusstraße als Mischgebiet oder besonderes Wohngebiet auszuweisen, kann nicht gefolgt werden. Zum einen entspricht die derzeitige Nutzung weder der eines Misch- noch eines besonderen Wohngebietes, da sich dort -mit Ausnahme des Kindergartens- nur Wohnhäuser befinden. Durch die vorgeschlagene Ausweisung würde folglich erst die Möglichkeit geschaffen, einen Bereich mit reinem Wohncharakter in eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen umzuwandeln und somit aus der Sicht des Immissionsschutzes die nachbarliche Kollision erst bewirken. Zum anderen hätte die Umstufung nur den Zweck, künftige Beeinträchtigungen, die über die derzeit zulässigen Einwirkungen hinausgehen, zu sanktionieren. Die Ausweisung als Misch- oder besonderes Wohngebiet würde also die Voraussetzung für konfliktträchtige Belastungen schaffen und damit dem Wesensgehalt des Planungsrechts als konfliktvermeidendes Recht zuwiderlaufen.

Neben der o.a. Begründung, die auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Essen vertritt, ist weiter zu sagen, daß die Gebäude zwischen den Häusern "Neukircher Mühle" 24 und 26/28 in die überbaubare Fläche (II-geschossig) einbezogen sind und das ursprünglich vorgesehene Abbruchgebot aufgehoben ist. Der Anbau hinter dem Haus Ludgerusstraße soll weiterhin abgebrochen werden. Der sich daran anschließende Hallenteil genießt nunmehr Bestandsschutz (Streichung des Abbruchgebotes). Durch die Beibehaltung der begrenzten überbaubaren Fläche

für den gewerblich genutzten Teil des Grundstücks besteht weiter die Möglichkeit, den Lagerplatz zu überbauen und somit zu verkapseln. Das Pflanzgebot zwischen dem Vorder- und Hintergebäude bleibt im Grundsatz bestehen. Durch die Zurücknahme der Baugrenze für das Haus Ludgerusstraße 3 auf die hintere Rückfront kann das Pflanzgebot bis an das Gebäude ausgedehnt werden. Allerdings soll durch eine Mauer zwischen dem Vorder- und dem Hintergebäude eine weitere, vor allem optische Abschirmung erfolgen.

Eine weitere Vergrößerung der überbaubaren Fläche für das Grundstück Ludgerusstraße 3/5 läuft darauf hinaus, Nutzungswerte ähnlich denen eines GE-Gebietes zu erreichen. Zwar läßt die BauNVO höhere Nutzungswerte als 0,5 (1,0) für besondere Wohngebiete zu, in Anbetracht der baulichen Nutzung und Ausnutzung der Nachbargrundstücke ist aber eine Erhöhung der Werte auf das höchstzulässige Maß nicht zu vertreten. In der Nachbarschaft liegt die GRZ ebenfalls bei 0,4 und die GFZ bei (0,8) bzw. (1,0). Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange können daher die Ausnutzungswerte nicht angehoben werden, da bei der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung eine Entwicklung eingeleitet würde, die durch eine Verdichtung die Konflikte noch verstärken würde. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen würde außerdem die Grünabschirmung zwischen Wohnhaus und Betrieb sich auf eine Breite von derzeit ca. 5,5 m auf ca. 1,8 m reduzieren. Außerdem würde die überbaubare Fläche bis ca. 7,5 m an das Vorderhaus (Wohnhaus) reichen. Gegen eine derartige Ausweisung hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt aus der Sicht des Arbeitsschutzes erhebliche Bedenken angemeldet (Belichtung der Arbeitsstätten nicht mehr ausreichend). Eine derartige Entwicklung dieses Bereiches würde auch den städtebaulichen Absichten zuwiderlaufen. Der Abbruch des Sozialgebäudes im Anschluß an das Haus Ludgerusstraße 5 wurde seinerzeit als Kompromiß gefunden, damit die Gebäude bei Einhalten der GFZ im nordwestlichen Grundstücksbereich stehenbleiben können. Bei den letztgenannten Gebäuden wurde seinerzeit auf das Abbruchkreuz verzichtet und diese Gebäude in die überbaubare Fläche einbezogen. Auf den Abbruch der Gebäudeteile zwischen den Häusern an der Ludgerusstraße und den rückwärtigen Hallen im Bereich des Grundstücks Ludgerusstraße 7 wurde seinerzeit verzichtet, da durch die Beibehaltung dieser Hallenteile ein besserer Immissionsschutz erreicht werden kann als durch den Abbruch von Gebäudeteilen und eine Anpflanzung (Verkapselung).

Die Fragen der Entschädigung werden im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt, sondern in der nachfolgenden Bodenordnung. Die Entschädigungspflicht der Stadt ist hinreichend durch Bestimmungen des StBauFG und des BBauG grundsätzlich gesichert.

Die städtebauliche Situation an der Forstmannstraße ist gekennzeichnet durch eine Familienhausbebauung mit I und II Geschossen. Das unbebaute Grundstück im Hintergelände der Besetzung Forstmannstraße 47 ist diesem Wohnbereich zuzuordnen, zumal es zur Forstmannstraße orientiert ist. Außerdem wird durch dieses Grundstück die vorhandene Wohnsituation abgeschlossen. Eine Einbeziehung dieses Grundstücks in die benachbarte WB-Nutzung würde bedeuten, daß bei der gegebenen Erschließung dieses Grundstücks über die Forstmannstraße der Wohnbereich entsprechend belastet würde, mehr, als das bei einer reinen Wohnnutzung der Fall wäre. Angesichts dieser städtebaulichen Situation ist eine Bebauung im Hintergelände der Besetzung Forstmannstraße 47 zu reinen Wohnzwecken gerechtfertigt.

Das Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück orientiert sich an den Werten in der Nachbarschaft, die unter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen. Bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie einer II-geschossigen Bebauung und einem angehängten I-geschossigen Baukörper wird eine städtebauliche Lösung erreicht, die auch unter Beachtung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BBauG zu sehen und zu vertreten ist. Durch die topographischen Verhältnisse in diesem Bereich kann eine Beeinträchtigung durch den II-geschossigen Baukörper auf das Grundstück Forstmannstraße 47 nicht gesehen werden.

Von einer Verschiebung der überbaubaren Fläche ins Hintergelände für das Grundstück Neukircher Straße 14 wird abgesehen. Vielmehr ist die überbaubare Fläche bis auf die Straßenbegrenzungslinie vorgezogen. Dadurch kann der Giebel des Hauses "Neukircher Mühle" 18 verdeckt werden, was aus gestalterischen Gründen geboten ist. Dieser Lösung wird der Vorzug gegeben, auch wenn hier der Abstand zu den gegenüberliegenden Gebäuden als zu gering empfunden wurde. Durch die Festsetzung einer Baulinie und die Aufnahme des Grundstücks in die Gestaltungssatzung können auch die baurechtlichen Schwierigkeiten gelöst werden.

Das Gebäude "Heukircher Mühle" 18 ist im Bebauungsplan als zu erhaltendes Gebäude kenntlich gemacht. Darauf basierend ist inzwischen eine Außenrenovierung durchgeführt worden, so daß damit auch zum Ausdruck kommt, daß dieses Gebäude über kurz oder lang doch nicht ersetzt wird.

Die Enge der Straße wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens (Sackgasse) für vertretbar gehalten. Die Stellplatzpflicht für den Neubau "Heukircher Straße" 14 ist im entsprechenden Bauantrag auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Luziuskirche, die benachbarte Altenwohnanlage und der kath. Kindergarten werden im Bebauungsplan bestätigt. Die historische Häuserzeile Luziusstraße 3 und 5 soll, soweit durchführbar, renoviert werden. Das Gebäude Luziusstraße 7 ist verfallen und daher auch nicht als erhaltenswert gekennzeichnet, wie die benachbarten Gebäude Luziusstraße 3 und 5. Dieses Grundstück soll unter Wahrung der historischen Form neu bebaut werden. Zur Erlangung von Zuschüssen zu den Abbruchkosten ist die Kennzeichnung als abzubrechend angebracht.

Die auf der Westseite der historischen Häuserzeile ursprünglich vorgesehene Erweiterung der bestehenden Altenwohnanlage westlich der Luziuskirche wurde aufgegeben. Seitens des Bistums bzw. der kath. Kirchengemeinde wurden keine entsprechenden Planungswünsche vorgetragen. Sollte bei der Realisierung des Bebauungsplanes das Bistum oder die Kirche entsprechende Wünsche zur Erweiterung der Altenwohnanlage vorbringen, bestehen planungsrechtlich keine Bedenken. Ansonsten kann der Bereich im Maßstab der umliegenden Bebauung (II-geschossig) mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Gruppierung der geplanten Häuser nimmt dabei Rücksicht auf die historische Häuserzeile Luziusstraße. Dabei wurden im Bebauungsplan Traufenhöhe und Dachneigung festgelegt und zwar so, daß bei dem unmittelbar an die bestehende Hauszeile anschließenden Gebäudeteil die Dachneigung und die straßenseitige Traufe übernommen werden muß; die Traufe der Nordseite und die der anschließenden Gebäude an der Heckstraße auf 5,50 m (2 x 2,75 m) über Oberkante Fußgängerstraße liegen muß. Die Dachneigung der anschließenden neuen Gebäude an der Heckstraße soll übernommen werden von den Häusern Heckstraße 92/94. Eine Beschreibung der zulässigen Baustoffe wird in der den Bebauungsplan begleitenden Satzung erfolgen.

Die eingereichte Bauvoranfrage für das Grundstück Heckstraße 92 wurde auf der Grundlage des seit August 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/66 beurteilt und im Einvernehmen mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt am 19.08.81 abgelehnt. In diesem Bebauungsplan ist für das Grundstück Heckstraße 92 bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung C II o trifft also nicht zu.

Als Begründung für die Ablehnung wurde dargelegt, daß bei Baugeschäfte und der damit verbundenen Lagerhaltung Lärmimmissionen hervorgerufen werden, die u.a. durch das Auf- und Abladen von Baustoffen und Gerüstmaterial sowie durch das An- und Abfahren von schweren Lastkraftwagen entstehen. Somit gehören diese Betriebe zu den wesentlich störenden, in allgemeinen Wohngebieten unzulässigen Gewerbebetrieben. Eine Verringerung der Lärmimmissionen durch eine geplante Lagerhalle ist nicht zu erwarten, da der Fahrverkehr und der überwiegende Teil der Ladearbeiten im Freien stattfinden. Diese Immissionen können auch durch Auflagen nicht ausreichend beseitigt werden.

Da der neue Bebauungsplan Nr. 1/79 ebenso ein allgemeines Wohngebiet festsetzt wie der alte Bebauungsplan Nr. 1/66 würde auch bei Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes Nr. 1/79 eine Genehmigungsfähigkeit für die Bauvoranfrage nicht gegeben sein.

Die weitergehenden Bedenken und Anregungen beinhalten den Wunsch der Ausweisung eines WB-Gebietes anstelle der WA-Ausweisung, ähnlich wie für den Bereich nördlich der Ludgerusstraße. Hierzu ist aus städtebaulicher Sicht zu sagen, daß erst durch die Ausweisung eines WB-Gebietes die Möglichkeit geschaffen würde, den Charakter dieses Bereiches in eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen umzuwandeln und somit aus der Sicht des Immissionsschutzes die nachbarliche Kollision erst bewirkt würde. Zum anderen hätte die Umstufung nur den Zweck, künftige Beeinträchtigungen, die über die derzeit zulässigen Einwirkungen hinausgehen zu sanktionieren. Darüber hinaus ist festzustellen, daß der Bereich Heckstraße 92 nicht als klassisches Beispiel eines besonderen Wohngebietes anzusehen ist. Die Ausweisung eines WB-Gebietes hätte weiter zur Folge, daß die angrenzenden reinen Wohngebiete nicht nur von Immissionen des Baugeschäftes beeinträchtigt würden, sondern auch durch das sich mit einer WB-Ausweisung ergebenden städtebaulichen Erscheinungsbildes. Gerade der empfindliche Bereich um die Luziuskirche, der in Kürze durchgebaut werden soll, würde darunter Schaden leiden.

Im Rahmen der anstehenden Bodenordnungsmaßnahmen und des geltenden Bestandsschutzes wird versucht, den privaten Belangen gebührend Rechnung zu tragen.

Die durch entsprechende Signatur festgesetzte Fußgängerzone an der Luziuskirche soll über eine neue Treppe an den ehem. Friedhof (jetzt als Spielplatz ausgewiesen) angebunden werden. Dadurch kann die bestehende Wegeverbindung unmittelbar vor dem Haus Neukircher Straße 2 entfallen. Die südlich dieses Hauses als "Bauland" festgesetzte städtische Fläche (ca. 120 qm) wird nicht dem Baugrundstück Neukircher Straße 2 zugeordnet, sondern in die benachbarte "Öffentliche Grünanlage - öffentlicher Spielplatz, Spielbereich B -" einbezogen. Dadurch kann eine günstigere Gestaltung des Eingangsbereiches in die öffentliche Grünanlage erreicht werden.

Die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem ehem. Friedhof muß so lange als Zielplanung betrachtet werden, bis die wenigen Nutzungsrechte in Form von Ehrengräbern abgelaufen sind. Ein Verzicht auf die Errichtung eines Spielplatzes an dieser Stelle würde bedeuten, daß an anderer Stelle das rechnerische Defizit ausgeglichen werden müßte. In diesem Sanierungsgebiet dürfte das kaum lösbar sein, denn die Brehminsel kann in diese Berechnung nicht einbezogen werden. Durch die Ausweisung eines "Spielbereiches B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) ist gewährleistet, daß hier kein Abenteuer-spielplatz angelegt wird und andererseits nur ein Kleinkinderspielplatz zu wenig ist. Diese Kompromißlösung muß unter dem Gesichtspunkt des § 1 Abs. 6 BBauG -Berücksichtigung der Belange der Jugendförderung- betrachtet werden. Danach sind die Gemeinden verpflichtet, der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben. Diesem Bedürfnis ist durch Bereitstellung besonders ausgewiesener öffentlicher Spielflächen zu genügen und kann auf dem Gelände des ehem. Friedhofes in hervorragender Weise nachgekommen werden. Der nördlich angrenzende Kindergarten kann auch in den großen Spielbereich einbezogen werden. Die Sicherung der Grabmale sowie der Denkmale von "Kaiser Friedrich", "Bismarck" und "von Moltke" soll im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern dann beraten werden, wenn die Realisierung des Spielplatzes erfolgt.

Neben den genannten Gemeinbedarfsflächen sind reine, allgemeine und ein besonderes Wohngebiet in offener bzw. geschlossener Bauweise festgesetzt.

2.5 Heckstraße/Dückerstraße/Propsteistraße/Wigstraße

In diesem Bereich war in der ersten Fassung des Rahmenplanes vom Juni 1975 für eine möglichst günstige Lösung des örtlichen Verkehrs auch in Folge der zunehmenden Bebauung im Raume Fischlaken vorgesehen, die Straße "Viehauer Berg" über die Grundstücke zwischen Wigstraße und der Evgl. Kirche bis zur Joseph-Breuer-Straße zu verlängern und den Verkehr von dort über die Grafenstraße zur Brückstraße und damit in die B 224 zu führen. Diese Absicht ist jedoch aufgrund des heftigen Widerstandes in den Ausschüssen und Versammlungen wieder aufgegeben worden. Die Ablehnung wurde damit begründet, daß dann weiterer Verkehr in den Ortskern gezogen werde, der u.a. auch eine erhöhte Gefahr für die Schulkinder der an der Grafenstraße gelegenen Schulen mit sich bringe. Außerdem hätte ein Teil der erhaltenswerten und für das alte Werden kennzeichnenden historischen Bausubstanz des "Kapellenhofes" beseitigt werden müssen.

Die Festsetzungen für die Evgl. Kirche sind entsprechend dem vorhandenen Bestand vorgenommen worden. Die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen auf dem eigentlichen Kirchengrundstück kann nicht befürwortet werden. Aus städtebaulicher Sicht verbietet es sich, den Kirchenpark weiter zu bebauen, um zusätzliche Räumlichkeiten für eine zeitgemäße Gemeindegemeinschaft zur Verfügung zu haben. Eine kleinteilige Bebauung im Maßstab des benachbarten "Kapellenhofes" würde an Substanz zu wenig sein, um das von der Kirchengemeinde in Erwägung gezogene Raumprogramm dort unterzubringen. Andererseits würde die Verwirklichung des o.a. Raumprogrammes auf dem Kirchengrundstück durch zusätzliche Gebäude den positiven städtebaulichen Gesamteindruck stören. Die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche um das bestehende Heizwerk für die Kirche an der Heckstraße soll bestehen bleiben. Auf die Begründung zu Punkt II 2.2 wird Bezug genommen.

Das denkmalwerte Ensemble im Bereich des "Kapellenhofes" soll erhalten bleiben und durch verschiedene Fußwege der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (Rosengäßchen). Soweit wie möglich, sollte in diesem Fußgängerbereich eine kleine Spielfläche eingerichtet werden. Gegenüber der ursprünglichen Planung bietet sich eine günstigere Wegführung an als hinter den Häusern Dudenstraße 3 bis 5.

Daher wurde auf die o.a. Führung verzichtet und der Weg vor den Häusern Heckstraße 40 bis 46 und weiter über das Kirchengrundstück geführt. Einerseits wird die Bodenordnung einfacher, da sich die Anzahl der betroffenen Eigentümer verringert, andererseits kann nach Öffnung des Kirchenparks eine günstigere Einbeziehung des Weges in den Park erreicht werden. Weiter kann erwartet werden, daß die Fußgänger diesen Weg besser annehmen als über die Wigstraße. Ergänzend ist hierzu noch zu sagen, daß seitens der öffentlichen Hand erhebliche finanzielle Mittel in die Sanierung der alten Bausubstanz im Bereich des "Kapellenhofes" gegeben wurden und daher dieser Bereich auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte.

Zur Klärung der Frage, ob die östliche oder westliche Führung des "Rosengäßchens" festgesetzt werden soll, hat die Verwaltung mit 8 betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern eine Erörterung nach § 9 StBauFG durchgeführt. Dabei zeigte sich, daß sich mit einer eindeutigen Mehrheit diese betroffenen und benachbarten Eigentümer für die westliche Führung aussprachen, d.h. Führung vor den Häusern Heckstraße 40, 44 und 46 und Verzicht auf die Führung im Hintergelände der Grundstücke Dudenstraße 3a und 5. Als Argumente wurden vorgebracht, daß das eigene Grundstück nicht betroffen werden soll, die östliche Wegführung kostenaufwendiger sei und eine größere Belästigung für die Bewohner darstelle, die Rückseite der Grundstücke an der Dudenstraße unansehnlich sei sowie eine unnötige Beeinträchtigung der Hinterhöfe der betroffenen Grundstücke verhindert werde. Unter Beachtung dieses Bürgerwillens wird die ursprüngliche Wegführung (östlicher Verlauf) nicht festgesetzt, sondern es bei den derzeitigen Festsetzungen belassen (westlicher Verlauf), ohne dabei das städtebauliche Konzept aufzugeben. Die Durchführbarkeit der städtebaulichen Festsetzung wird somit wesentlich leichter. Dies hat die Erörterung gezeigt.

Durch ein Versehen ist die Garage auf dem Grundstück Heckstraße 44/46 als erhaltenswert kenntlich gemacht. Diese Garage soll nunmehr abgebrochen werden, da sie in der Wegführung liegt.

Die Bereitschaft der Kirchengemeinde zur Öffnung des Kirchenparks für die Öffentlichkeit ist kein Thema für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern eine Angelegenheit der Bodenordnung. Ebenso verhält es sich mit der Frage der Unterhaltung und Haftung für den Park. Ob die Kirche in ihrem Park eine Kleinkinderspielecke mit Sandkiste einrichtet und Bänke aufstellt, bleibt ihr selbst überlassen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Fußweg zwischen der Wigstraße und der Dudenstraße bzw. Heckstraße (Rosengäßchen) und dem Fußgängerbereich zwischen der Kirche und der Marienschule würde die Öffnung des Kirchenparks mehr als nur eine begrüßenswerte städtebauliche Lösung darstellen. Bei der Abwägung der Belange, ob planungsrechtlich nur ein Fußweg oder der gesamte Kirchenpark für die Fußgänger festgesetzt wird, wird der Lösung der Vorzug gegeben, bei der der geringste Eingriff in das Eigentum der Evgl. Kirche notwendig wird, d.h. es wird ein Fußweg entlang der Grundstücksgrenze ausgewiesen. Dabei wird das grundsätzliche städtebauliche Ziel erreicht. Über die großzügigere städtebauliche Lösung soll im Rahmen der Bodenordnung verhandelt werden. Auch die Gestaltung des Weges und des Parks sowie des Fußgängerbereiches zwischen der Kirche und der Marienschule ist ebenfalls in der nachfolgenden Bodenordnung zu regeln. Über den Fußgängerbereich in der Dudenstraße wird ebenso eine Zufahrtsmöglichkeit bestehen (Anlieferung etc.) wie im Fußgängerbereich in der Altstadt. Da die Evgl. Kirche ein Träger öffentlicher Belange ist, hat sie ebenso wie die Stadt Essen ihre Interessen am Wohle der Allgemeinheit zu orientieren.

Eine Beeinträchtigung der Proportion von Kirche und der sie umgebenden Grünanlage beim Bau des Fußweges kann in der Form, wie sie von der Evgl. Kirche vorgetragen wurde, nicht gesehen werden, zumal im Bebauungsplan keine Aussage über die Gestaltung des Weges gemacht wurde. Die Wigstraße ist für Fußgänger wegen der schmalen Bürgersteige und der parkenden Autos nicht sonderlich attraktiv, sogar gefährlich, so daß es sich anbietet, einen neuen Fußweg zum Nutzen der Allgemeinheit anzulegen.

Die Breite des Weges mit 2,5 m bzw. 3 m ist nicht zu üppig bemessen. Die vorgetragenen Mindestmaße für Rollstuhlfahrer und D-Zugwegengänge können hier nicht zum Maßstab genommen werden. Durch die festgesetzte Breite des Weges besteht die Möglichkeit, eine Randbepflanzung vornehmen zu können und damit auch dazu beitragen zu können, daß die Privatheit der benachbarten Gärten gewahrt bleibt.

Der tlw. Abbruch der Nebengebäude im Bereich des "Kapellenhofes" hängt damit zusammen, daß diese Gebäude in der Wegeführung liegen bzw. das Ensemble stören würden.

Durch die hier beschriebene Wegeführung des "Rosengäßchens" wurde die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf das für die Durchführung des städtebaulichen Konzeptes notwendige Mindestmaß weiter reduziert.

Da das Gebäude Wigstraße 7 im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden als schützenswert anzusehen ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Möglichkeit gesehen, der Anregung einer Rekonstruktion des Gebäudes nachzukommen (Reduzierung der Geschosse). Das Haus liegt in Zukunft auch mit seiner Giebelseite an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Daher kann auch diese Seite als Außenwand gestaltet werden.

Für das Grundstück Heckstraße 30 wird die Straßenbegrenzungslinie des "Rosengäßchens" auf die Grundstücksgrenze verlegt und der Weg entsprechend verschoben. Durch eine Mauer ist das Grundstück zum Weg hin einzugrenzen.

Die Wigstraße kann für den Kfz.-Verkehr nicht gesperrt werden, da einerseits eine rückwärtige Andienung der Häuser nicht möglich ist und andererseits die zahlreichen Garagen, die nur über die Wigstraße zu erreichen sind, aufgegeben werden müßten. Darüber hinaus haben Verkehrsgutachten und intensive Sachdiskussionen auch in der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney vor der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bedeutung der Wigstraße im Verkehrsnetz bestätigt.

Inwieweit neue Entwicklungen den Ausbau der Wigstraße als verkehrsberuhigte Zone rechtfertigen, ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu prüfen. Wegen der schmalen Bürgersteige in der Wigstraße und die Enge für den Fahrverkehr kommt dem "Rosengäßchen" für die Fußgänger eine besondere Bedeutung zu.

Der Bestand der Marienschule ist im Bebauungsplan bestätigt.

Die Gebäudegruppe Propsteistraße/Dückerstraße/Dudenstraße ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/66 "Werden-Altstadt-Nord" im Jahre 1971 errichtet worden. Eine nachträgliche

Reduzierung der Geschößzahlen aus historisch städtebaulichen Gründen sowie die Festsetzung von geneigten Dächern ist nicht sinnvoll. Die Darstellung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" hängt damit zusammen, daß der FNP der Stadt in früheren Jahren Schulgrundstücke nicht als "Bauflächen", sondern als "Grünflächen" auswies. Bei diesem Bereich Propsteistraße/Dückerstraße/Dudenstraße handelt es sich um einen Teil der ehemaligen Luziusschule. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/66 war bereits vorgesehen, die an der Dückerstraße gelegenen alten Schulen durch Neubauten an anderer Stelle zu ersetzen. Dazu wurden seinerzeit im Verfahren Nr. 1/66 im Bereich Joseph-Breuer-Straße/Grafenstraße entsprechende Ausweisungen für ein Schulzentrum getroffen. Eine Nutzung des Grundstücks der ehemaligen Luziusschule als Grünfläche im klassischen Sinne war nie beabsichtigt.

Neben reinen Wohngebieten sind auch allgemeine und ein besonderes Wohngebiet in offener bzw. geschlossener Bauweise in diesem Quartier festgesetzt.

2.6 Heckstraße/Wigstraße/Propsteistraße/Brückstraße.

Auf dem Grundstück Brückstraße/Propsteistraße/Haus Fuhr ist ein Altenwohnheim der St. Ludgeri-Altenheim-Stiftung errichtet worden. Um den weiteren Bedarf an derartigen Einrichtungen decken zu können, hat die Stadt Essen auf Antrag der Stiftung das neben dem bestehenden Altenwohnheim gelegene Grundstück Propsteistraße 11/13 an diese Stiftung veräußert. Hier wird z.Zt. ein Altenheim mit Altentagesstätte errichtet. Diese Einrichtung soll das bestehende Altenwohnheim ergänzen. In die um einen Innenhof geplante neue Gebäudegruppe soll auch das erhaltenswerte Gebäude "Haus Fuhr" 17 einbezogen werden. Bei der besonderen Bedeutung dieser Baumaßnahme für die Infrastruktur des Ortskernes und den Bezug in Form und Dimension der geplanten Gebäude auf den eng bebauten Innenbereich von Werden ist eine Geschößflächenzahl von 1,5 zu vertreten. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Propsteistraße untergebracht werden.

Der vor dem Evgl. Gemeindehaus "Haus Fuhr" an der Ecke Heckstraße/Haus Fuhr befindliche Garten soll in eine öffentliche Grünanlage umgestaltet werden. Die Wünsche der Evgl. Kirche bezüglich dieser

geplanten öffentlichen Grünanlage (Eigentumsfrage, Herrichtung, Unterhaltung etc.) betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind daher in der nachfolgenden Bodenordnung zu erörtern.

Auf den Fußweg zwischen der Propsteistraße und der Heckstraße kann verzichtet werden, da über die Straße "Haus Fuhr" und den Verbindungsweg an der Propsteistraße eine ausreichende fußläufige Anbindung gegeben ist. Die aufzugebenden Wegeflächen sind in die jeweils angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf einzubeziehen. Gleichzeitig wird die Baugrenze bzw. Baulinie der Fläche für den Gemeinbedarf (Altenheim mit Altentagesstätte) entsprechend angepaßt.

Die angeregte Zurücknahme des Fußgängerbereiches in der Straße "Haus Fuhr" um ca. 10 bis 15 m bis hinter das Gemeindehaus kann nicht vertreten werden. Der Eingangsbereich in diesen fußläufigen Teil der Straße ist ohnehin schon sehr eng und wird heute durch parkende Autos zusätzlich eingeengt. Um diese Behinderungen für die Fußgänger auszuschließen, ist es erforderlich, mit der Fußgängerzone vor dem Gemeindehaus (an der Einmündung "Eiergasse") zu beginnen. Die Anfahrt und die Anlieferung des Gemeindehauses bleiben jedoch grundsätzlich möglich.

Die Neubebauung an der Straße "Haus Fuhr" ist auf die alte Bausubstanz abgestimmt worden.

Der vorhandene Spielplatz Propsteistraße/Haus Fuhr ist inzwischen in eine öffentliche Grünanlage umgestaltet worden. Der entsprechende Ersatzspielplatz ist südlich der Straße "Haus Fuhr" ausgewiesen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/69 "Werden-Altstadt, VIII. Änderung" ist südlich der Straße "Haus Fuhr" bereits der öffentliche Kinderspielplatz festgesetzt, aber noch nicht gebaut worden. Angesichts des Mangels an öffentlichen Spielplätzen im Altstadtbereich ist die Beibehaltung der seinerzeitigen Festsetzungen (Spielplatz) grundsätzlich erforderlich. Um diesen Spielplatz aber besser an das öffentliche Wegenetz anschließen zu können, wurde die seinerzeitige Lage und Form der Spielplatzfläche geringfügig korrigiert, ohne an Flächengröße etwas einzubüßen. Bei dieser

Korrektur wurde ein Grundstück des Landes NW angeschnitten. Durch eine minimale Reduzierung des Spielplatzes um ca. 8 qm konnte auf die Inanspruchnahme des Grundstückes des Landes verzichtet werden. Die Beibehaltung der Lage des Kinderspielplatzes nach dem alten Bebauungsplan Nr. 33/69 würde bedeuten, daß dieser Spielplatz von dem jetzt vorhandenen Durchbruch in der Mauer der Straße "Haus Fuhr" einen Zugang erhält. Dieser Zugang müßte mit einem Wegerecht über das Altenheimgrundstück erfolgen und so geführt und ausgebaut werden, daß er zur Belieferung des Platzes mit Sand usw. mit schweren Fahrzeugen befahren werden kann. Um diese Nachteile auszuschließen, ist der Kinderspielplatz unmittelbar an den vorhandenen Durchbruch gelegt worden, so daß er an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und ein weiterer Durchbruch nicht erforderlich wird. Nach Lage und Größe dieses Spielplatzes ist er nur für Kleinkinder vorgesehen und soll den Spielplatz an der Propsteistraße/Haus Fuhr ersetzen. Da der derzeitige Durchbruch mit einem Tor versehen ist, bestehen keine Bedenken, wenn dieses Tor bei Einbruch der Dunkelheit geschlossen wird.

Im Entwurf der Gestaltungssatzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß vorgefundene Stadtmauerreste nach Möglichkeit freizulegen und zu ergänzen sind. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Führung der Grundstückerschließung an der Nordseite der Grundstücke an der Grafenstraße entlang der alten Stadtmauer bekommt diese sogar wieder eine abschließende Aufgabe. Das sollte jedoch nicht dazu führen, daß Stadtmauerreste einen höheren Stellenwert haben als die aus einer Neubebauung sich ergebende Notwendigkeit, eine Baulücke mit einem in das Ensemble eingepaßten, heutigen Ansprüchen genügenden Neubau zu ersetzen. Diese Forderung ist auch vom Landeskonservator zu keiner Zeit in dieser Ausschließlichkeit erhoben worden. Bei den freigelegten Mauerresten im Bereich "Haus Fuhr"-Wiederaufbauvorhaben 13 und 15 und den Bauvorhaben der Kath. Kirchengemeinde stellte sich die gleiche Frage, nachdem der Wiederaufbau der Häuser 13 und 15 sowie der Neubau der Kirchengemeinde in diesem Bereich mit dem Landeskonservator in allen Einzelheiten abgeklärt war. Da der Stadtmauerrest im Bereich der Häuser "Haus Fuhr" 13 und 15 in seinen oberirdischen Teilen jüngeren Datums war und somit nicht mehr der historischen Stadtmauer zugeordnet werden konnte -nur diese Teile waren vom Abbruch betroffen- und der auf dem Kirchengrundstück vorgefundene Teil bis zu den Ausschachtungsarbeiten ca. 2 Meter unter Oberkante Erdoberfläche verborgen war, wurde im Einvernehmen mit dem Bodendenkmalpfleger entschieden, die Funde zur Korrektur der alten Karte hinzuzuziehen, die

Baumaßnahme jedoch nicht einzustellen. Das geschah auch unter dem Gesichtspunkt, daß die wenigen noch vorhandenen Mauerreste keine geschlossene Darstellung der alten Werdener Stadtmauer erlaubten. Im Gegensatz dazu stehen die wesentlich umfangreicheren Mauerreste, die die frühere Abteifreiheit eingrenzten. Diese Reste befinden sich einmal im Bereich der Straße "Haus Fuhr" und auf dem Abteigrundstück. Der Erhalt dieser Mauerteile ist seit jeder gemeinsames Anliegen der Stadt und des Landeskonservators.

Inzwischen ist beim Landesmuseum in Bonn ein Gutachten über den ober- und unterirdischen Verlauf der alten Stadtmauer in Auftrag gegeben worden. Nach dem Ergebnis dieser Untersuchungen wird dann entschieden, ob die alte Stadtmauer unter Denkmalschutz gestellt wird.

Außer den bereits genannten Alteneinrichtungen sind in diesem Bereich noch Gemeinbedarfsflächen für das bestehende kath. Jugendheim und das evgl. Gemeindehaus ausgewiesen. Außerdem sind reine und allgemeine Wohngebiete in offener bzw. geschlossener Bauweise festgesetzt.

Neben der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Eiergasse" soll unter Einbeziehung der Reste der alten Stadtmauer eine gärtnerisch gestaltete private Einstellplatzanlage angelegt werden, um den notwendigen Stellplatzbedarf zu erfüllen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/69 "Wörden-Altstadt, VIII. Änderung", nach der die Dachflächen der Hofüberbauung und der anschließenden Garagen auf den Grundstücken Brückstraße 67-71 und Heckstraße 2 - 10 begehbar auszubauen und zu bepflanzen sind, ist noch nicht realisiert worden. Sie wird daher in den neuen Bebauungsplan aufgenommen. Die Einstellplatzanlage an der "Eiergasse" soll aufgelockert und eingegrünt werden. Die weitere Gestaltung des Bereiches "Eiergasse" muß außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes betrachtet werden. Zur angeregten Verlegung der RWE-Station von der Straße "Haus Fuhr" in den hinteren Teil der "Eiergasse" hat das RWE erklärt, daß diese Station für die Stromversorgung der Wohn- und Geschäftshäuser an der Einmündung der Straße "Haus Fuhr" in die Heckstraße 1972 in Betrieb genommen wurde. In Übereinstimmung mit dem 1. Bauabschnitt der Heckstraße und mit Rücksicht auf das Straßenbild ist diese Station seinerzeit nicht in den ca. 6,5 m breiten Gehweg vor dem Haus Heckstraße 19 gelegt worden, sondern abseits der Straßenkreuzung in die Straße "Haus Fuhr". Ein neuer Standort, ca. 40 m weiter gelegen, ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht vertretbar. Ebenso ist das RWE gehalten, die Anlage für die Kunden kostengünstig zu erstellen. So sollte durch eine Abpflanzung der RWE-Station in Verbindung mit weiteren Gestaltungselementen in diesem Bereich die nötige Aufwertung des Straßenbildes erfolgen.

Das Gebäude "Haus Fuhr" 8 ist wie die benachbarten Gebäude als erhaltenswert gekennzeichnet.

Da der Ausbau der Ortsdurchfahrt Werden der B 224 mit dem letzten Teilstück am 07.10.76 abgeschlossen wurde, wird die im Bebauungsplan Nr. 147 "Werden-Altstadt" zwischen den Häusern Brückstraße 67 bis 89 und dem Abteibereich liegende öffentliche Verkehrsfläche durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage im Bereich der ersten Baumreihe des Abteibereiches gegliedert und die dem Fahrverkehr zur Verfügung stehende Fläche auf die jetzt fertiggestellte Straße reduziert. Damit soll dem in der Bürgerbeteiligung deutlich gewordenen Wunsch entsprochen werden, die Straßenfläche zu begrenzen und die zum Abteibereich gehörenden Bäume zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend zu sichern. Auf geeignete Maßnahmen zum Schutze dieser Bäume, z.B. durch die Festsetzung einer Stützmauer wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Der Bezirksvertretung werden jedoch entsprechende Vorschläge zum Schutz der Bäume unterbreitet.

Auch die vorhandenen Bäume auf der Nordseite der Brückstraße sind planungsrechtlich gesichert. Darüberhinaus sind im Bebauungsplan Standorte für drei Bäume vor den Häusern Brückstraße 67-69 durch ein entsprechendes Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgelegt worden. Dabei wurde Rücksicht auf das vorhandene Wetterschutzdach vor diesen Häusern genommen. Diese Festsetzung geht zurück auf eine Vereinbarung zwischen der Stadt Essen und dem Land NW aus dem Jahre 1974.

Im Bereich des Hauses Brückstraße 67 ist die überbaubare Fläche (Arkade) durch eine Baugrenze festgesetzt. Anstelle der ebenerdigen Festsetzung "Verkehrsfläche" ist diese Fläche mit einem "Gehrecht für die Allgemeinheit" ausgewiesen. Damit ergibt sich eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen bei den anderen Durchgängen bzw. Arkaden in diesem Bebauungsplan.

Ähnlich wie auf dem Abschnitt Heckstraße/Grafenstraße ist auch für den Bereich der Brückstraße zwischen Propsteistraße und Heckstraße die Immissionsbelastung durch die Geräusche des Straßenverkehrs ermittelt worden. Dabei ergaben sich Lärmpegel von 73 dB (A) am Tage und 66 dB (A) in der Nacht vor den Fenstern im Erdgeschoß.

In den oberen Geschossen kann der Lärmpegel um 1 - 2 dB (A) geringer sein. Obwohl die Verkehrsbelastung auf diesem Abschnitt der Brückstraße infolge der 4-spurigen Fahrbahn größer ist als im unteren Teil der Brückstraße, erreicht den Lärmpegel im oberen Teil der Straße durch den größeren Abstand der Häuser zur Fahrbahn und die geringere Reflexionswirkung nicht die Werte, wie im unteren Teil. Städtebauliches Ziel ist hier, die raumbildende historische Häuserzeile gegenüber der Abteikirche zu erhalten. Die Überschreitung der Planungsrichtpegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht ist unter dem Gesichtspunkt der Wohnruhe auch auf diesem Straßenabschnitt erheblich. Hindernisse, die geeignet sind, den Schallpegel zu mindern, sind nicht vorhanden und können aufgrund der städtebaulichen Situation auch nicht errichtet werden. Daher ist dieser Straßenabschnitt nach § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet, das besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Durch eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG sollen auch hier die Eigentümer zum Einbau von Schallschutzfenstern verpflichtet werden, so daß im Innern der Räume ein Schallpegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird. Durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur Hofseite kann außerdem im Zuge der sonstigen Sanierungsmaßnahmen eine relativ ungestörte Nutzung der so angeordneten Wohn- und Schlafräume erreicht werden. Die Finanzierung der Schallschutzfenster für die Brückstraße wird im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen untersucht.

Das Linksabbiegeverbot aus der Propsteistraße in die B 224 ist inzwischen aufgehoben. Eine Verbreiterung der Propsteistraße im o.a. Kreuzungsbereich um ca. 3,50 m kann allenfalls in einem erforderlich werdenden Bebauungsplan für einen Neubau des Kath. Krankenhauses berücksichtigt werden.

Die hier beschriebenen Festsetzungen und sonstigen Sanierungsmaßnahmen bilden das Ergebnis eines Abwägungsprozesses im Sinne von § 1 Abs. 7 BBauG, um einerseits den Ortskern in seiner heutigen Struktur zu erhalten und andererseits die Situation für die Bewohner gegenüber den derzeitigen Verhältnissen zu verbessern.

3. Bisheriger Ablauf der Sanierungsplanung

- 19.12.1973 Genehmigung der Sanierungssatzung durch die Landesbaubehörde Ruhr
- 12.01.1974 Rechtsverbindlichkeit der Sanierungssatzung. Die Rechtsinstitute des Städtebauförderungsgesetzes können und müssen nunmehr bei der Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen angewandt werden.
(Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 2 vom 11.01.1974)
- 12.11.1974 Verwaltung empfiehlt, unter Berücksichtigung von Verkehrsgutachten aus verschiedenen Alternativen, eine "kleine Verkehrslösung", d.h., keine südliche Umgehung im Bereich "Rittergasse", 4-spuriger Ausbau der Brückstraße zwischen Heckstraße und Propsteistraße, Verbindung der Straße "Viehäuser Berg" mit der Joseph-Breuer-Straße und Verbesserung der vorhandenen Situation für den ruhenden und fließenden Verkehr.
- 12.12.1974 Vorstellung des ersten Entwurfes zum städtebaulichen Rahmenplan im Bauausschuß.
- 22.01.1975 Diskussion mit Vertretern des Bürgerausschusses Werden im Planungsamt.
- 31.01.1975 Bürgerausschuß Werden diskutiert auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes die Entscheidung der Verwaltung zur zukünftigen Verkehrsführung in Werden.
- 28.02.1975 Fortsetzung der Diskussion im Bürgerausschuß Werden zum Verkehrskonzept Werden: Erörterung des Verkehrsgutachtens Prof. Baron ("kleine Lösung").

- 11.03.1975 Konstituierung des Sanierungsbeirates Werden
- 29.04.1975 1. Sitzung des Sanierungsbeirates Werden:
Bericht über den Stand der Sanierungsmaßnahmen
- 09.06.1975 1. öffentliche Bürgerversammlung im Kolpinghaus
- 12.06.1975 2. öffentliche Bürgerversammlung im Gymnasium
Werden, Vorstellung des Vorentwurfes "Städtebau-
licher Rahmenplan" und Diskussion mit der
Öffentlichkeit
- 01.07.1975 2. Sitzung des Sanierungsbeirates Werden.
Vorstellung des Vorentwurfes "Städtebaulicher
Rahmenplan"
- 26.08.1975 Sitzung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
Bredeney; Diskussion über die Verkehrslösung in
Werden
- 21.10.1975 3. Sitzung des Sanierungsbeirates Werden.
Erneute Vorstellung des aufgrund der Bürgerver-
sammlungen geänderten Vorentwurfes "Städtebau-
licher Rahmenplan"
- 22.10.1975-
25.10.1975 Einzelerörterungen gem. § 9 StBauFG im Bereich
"Kapellenhof" und Brückstraße/Heckstraße/Grafen-
straße/Hufergasse
- 28.10.1975 Sitzung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
Bredeney; Erörterung der Verkehrsführung
Heckstraße/Joseph-Breuer-Straße
- 18.12.1975 Sitzung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
Bredeney; Erneute Behandlung der Verkehrsführung
- 24.02.1975 Sitzung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
Bredeney; Vorstellung des endgültigen Entwurfs
"Städtebaulicher Rahmenplan"

- 09.03.1976 4. Sitzung des Sanierungsbeirates Werden.
Vorstellung des endgültigen Entwurfes "Städte-
baulicher Rahmenplan". Empfehlungsbeschluß an
den Rat der Stadt, die Aufstellung von Bebauungs-
plänen auf der Grundlage des Rahmenplanes zu
beschließen.
- 30.03.1976 Sitzung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
Bredeney; Empfehlungsbeschluß an den Rat der Stadt,
die Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grund-
lage des Rahmenplanes zu beschließen.
- 06.05.1976 ASP-Auftrag an Verwaltung entsprechend Empfehlung
der Bezirksvertretung IX
- 16.06.1977 Beratung des Bebauungsplanentwurfes vom 07.06.1977
im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung:
Ausschuß beauftragt die Verwaltung, das Vorver-
fahren einzuleiten, d.h., Durchführung der
Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange,
Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG sowie Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange gem. § 2a Abs. 5
BBauG und der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
Bredeney
- 29.07.1977 Einleitung der verwaltungsinternen Abstimmung des
Bebauungsplanentwurfes
- Sept. 1977 Vorabstimmung des Bebauungsplanentwurfes mit den
Trägern öffentlicher Belange
- 26.09.1977- Planungsausstellung zur Vorbereitung auf die
11.10.1977 Erörterung mit den Bürgern im Rathaus Werden
- 12.10.1977 Erörterung des Bebauungsplanentwurfes mit den
Bürgern gem. § 2a BBauG im Kolpinghaus Werden

- 05.12.1977 Einzelerörterungen gem. § 9 StBauFG, soweit dies nicht vom 22. - 25.10.1975 geschehen ist.
- Aug. 1978 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG
- 26.09.1978 Beteiligung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney zum Bebauungsplanentwurf
- 18.01.1979 Beratung des Bebauungsplanentwurfes im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung:
Ausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt, den Bebauungsplan aufzustellen und öffentlich auszulegen.
- 30.01.1979 Anhörung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes
- 31.01.1979 Der Rat der Stadt beschließt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 16/67 "Werden-Altstadt, V. Änderung zu 147" vom 26.03.1968 einzustellen und den Bebauungsplan Nr. 1/79 "Werden-Altstadt-Nord" aufzustellen und öffentlich auszulegen.
- 09.03.1979 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im "Amtsblatt der Stadt Essen"
- 19.03.1979-
20.04.1979 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes
- 16.08.1979 Beratung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung
- 28.08.1979 Anhörung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen

- 29.08.1979 Der Rat der Stadt beschließt, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und ihn mit der erforderlich gewordenen Neufassung der Begründung erneut öffentlich auszulegen.
- 07.12.1979 Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im "Amtsblatt der Stadt Essen"
- 17.12.1979-
23.01.1980 Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes
- 29.04.1980 Anhörung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen der erneuten Auslegung
- 16.05.1980 Beratung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der erneuten Auslegung im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung
- 27.05.1980 Der Rat der Stadt beschließt, die im Rahmen der erneuten Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan -einschließlich der Änderungen- als Satzung beschlossen mit der Begründung
- 31.07.1980 Genehmigungsantrag an den Regierungspräsidenten Düsseldorf gestellt
- 29.10.1980 Genehmigungsantrag zurückgezogen
- 05.02.1981 Beratung des Bebauungsplanes im Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung:
Ausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen

- 24.02.1981 Anhörung der Bezirksvertretung Werden/Kettwig/
.Bredenev zur öffentlichen Auslegung
- 25.02.1981 Der Rat der Stadt beschließt, den Satzungsbeschluß
vom 27.05.1980 aufzuheben und den Plan unter
Berücksichtigung sämtlicher vom Rat der Stadt
beschlossenen Änderungen in einer Neufassung
und der Neufassung der Begründung öffentlich
auszulegen
- 24.04.1981 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplanes im "Amtsblatt der Stadt Essen"
- 04.05.1981- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes
04.06.1981

III. Zahlenwerte

In den Detailbereichen sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wie folgt festgesetzt:

1. Heckstraße/Brückstraße/Joseph-Breuer-Straße

Es sind allgemeine und besondere Wohngebiete in durchweg geschlossener Bauweise festgesetzt. Außerdem sind drei Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen wie Bezirksamt, Postamt sowie Hallenbad, Turnhalle und Gymnasium. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt in diesem eng bebauten

Bereich zwischen 0,4 und 0,8, wobei die Geschoßflächenzahl (GFZ) Werte von 0,8 bis 2,0 erreicht. Die Anzahl der Geschosse beträgt überwiegend II oder III. Lediglich für die Gemeinbedarfsfläche Hallenbad, Turnhalle, Gymnasium sind entsprechend dem vorhandenen Bestand max. IV Geschosse festgesetzt. In einigen Baugebieten sind außerdem für die gewerbliche Nutzung I- oder II-geschossige Anbauten möglich.

2. Heckstraße/Joseph-Breuer-Straße/Hardenbergufer

Neben den Gemeinbedarfsflächen für einen Evgl. Kindergarten und ein Jugendhaus sowie Gymnasium und Hauptschule sind reine und allgemeine Wohngebiete in überwiegend offener Bauweise ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt in der Mehrzahl 0,4, jedoch sind auch Werte von 0,2 und 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl liegt dabei zwischen 0,6 und 1,5. Die Bebauung ist mit II und III Geschossen ausgewiesen. In einem allgemeinen Wohngebiet ist auch eine I-geschossige rückwärtige Bebauung vorgesehen.

3. Neukircher Mühle/Hardenbergufer

Ein Studentenwohnheim mit einer max. II-geschossigen, zur Ruhr hin III-geschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl von 1,0 prägt die Bebauung in diesem Bereich. Daneben sind reine und allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt für diese Wohngebiete 0,4. Die Geschoßflächenzahl ist mit 0,8 bzw. 1,0 ausgewiesen. Während im Bereich Neukircher Mühle/Heckstraße/Hardenbergufer eine II-geschossige Bebauung vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan für die übrigen Wohngebiete an der Straße "Neukircher Mühle" eine II-geschossige Bebauung fest, die allerdings vom Ruhrufer (Hardenbergufer) III-geschossig ist.

4. Dückerstraße/Heckstraße/Neukircher Mühle/Ludgerusstraße/ Forstmannstraße

Der Bereich nördlich der Ludgerusstraße ist als besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 ausgewiesen. Die Anzahl der Geschosse liegt zwischen II und IV, wobei für die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Grundstücksteil eine I- bzw. II-geschossige

Bebauung vorgesehen ist. An dieses besondere Wohngebiet grenzt ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 und II-geschossiger Bebauung an.

Der Bereich zwischen Ludgerusstraße und Dückerstraße setzt verschiedene Gemeinbedarfsflächen fest wie Kath. Kindergarten, Kath. Kirche (Luziuskirche) und ein Altenwohnheim. Neben reinen Wohngebieten sind auch allgemeine Wohngebiete in offener bzw. geschlossener Bauweise festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4, während die GFZ mit 0,8 bzw. 1,0 ausgewiesen ist. Die Anzahl der Geschosse ist mit II bzw. III angegeben, wobei in einem allgemeinen Wohngebiet auch eine I-geschossige rückwärtige Bebauung vorgesehen ist. Für den Kath. Kindergarten sind GRZ und GFZ mit 0,3 bei einer I-geschossigen Bebauung angegeben.

5. Heckstraße/Dückerstraße/Propsteistraße/Wigstraße

In diesem Bereich sind die Evgl. Kirche und die Marienschule als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Für die Evgl. Kirche beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 1,1. Die Marienschule weist bei einer III-geschossigen Bebauung eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 auf. Daneben gibt es noch reine, allgemeine sowie ein besonderes Wohngebiet.

Für die Wohngebiete beträgt die GRZ zwischen 0,3 und 0,9, während die GFZ mit Werten zwischen 0,8 und 1,6 festgesetzt ist. Die Geschosßzahlen sind mit I, II, III und IV angegeben.

6. Heckstraße/Wigstraße/Propsteistraße/Brückstraße

Für das Kath. Jugendheim, das Evgl. Gemeindehaus, das Altenwohnheim sowie ein Altenheim mit Altentagesstätte sind Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, wobei die GRZ zwischen 0,4 und 0,6 und die GFZ zwischen 0,8 und 1,5 liegt. Die Bebauung ist mit II, III und IV Geschossen ausgewiesen. Die Wohngebiete sind als reine und allgemeine Wohngebiete in offener bzw. geschlossener Bauweise festgesetzt. Die GRZ liegt zwischen 0,5 und 1,0, die GFZ erreicht Werte von 0,9 bis 2,5. Die Anzahl der Geschosse beträgt zwischen II und IV, wobei auch I-geschossige überbaubare Flächen ausgewiesen sind.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 22 ha. Im Verfahrensbereich befinden sich derzeit ca. 270 Häuser mit ca. 914 Wohnungen und ca. 115 gewerblichen Betrieben. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes ist der Abbruch von ca. 30 Häusern mit ca. 22 Wohnungen und ca. 15 gewerblichen Betrieben vorgesehen. Neu errichtet werden können bei der Durchführung der Planung ca. 25 Häuser mit ca. 33 Wohnungen, so daß nach Realisierung des Bebauungsplanes ca. 265 Häuser mit ca. 975 Wohnungen und ca. 100 gewerblichen Betrieben vorhanden sind.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Folgende Maßnahmen sollen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden:

Der Ausbau der Grafenstraße und "Hufergasse" zur Fußgängerzone ist inzwischen vollendet. Auch das entsprechende Teileinziehungsverfahren nach dem Landesstraßengesetz NW ist abgeschlossen. Finanziert wurde diese Maßnahme aus Mitteln des Zukunftsinvestitionsprogrammes 1978, Investitionsbereich Historische Stadtkerne. Außerdem ist der Bau der Parkpalette südlich der Joseph-Breuer-Straße alsbald vorgesehen.

Die Wohn- und Geschäftshäuser Grafenstraße/Hufergasse und Grafenstraße 51/53 sind inzwischen bezogen. Der Durchbau des denkmalwerten Gebäudes "Haus Fuhr" 13/15 ist abgeschlossen. Die Bauarbeiten für das Altenheim mit Altentagesstätte an der Propsteistraße machen gute Fortschritte. Für den Neubau des Großraumladens in der Straße "Hufergasse" wurde ein Bauantrag eingereicht. Das Gebäude Wigstraße 9 ist inzwischen durchgebaut.

Die innerhalb des Planbereiches gelegenen denkmalwerten Gebäude sowie zunächst auch die zwischen Brückstraße, Heckstraße und Joseph-Breuer-Straße gelegenen übrigen Gebäude werden im Zusammenhang mit der weiteren Durchführung der Sanierung daraufhin überprüft, inwieweit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 39 e BBAuG anzuwenden sind.

Die Durchführung sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt ggfls. im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen.

Der Rat der Stadt hat am 23.05.1979 für den Bereich des Bebauungsplanes die Anordnung der Umlegung nach Maßgabe der §§ 46 bis 79 BBauG beschlossen. Im übrigen wird die Sanierung nach den sonstigen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes und des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

Die allgemeinen Vorstellungen über die Grundsätze für soziale Maßnahmen sind der Bevölkerung in einer breit angelegten Pressekampagne bekanntgegeben worden durch:

- a) Bekanntmachung im Anzeigenteil der örtlichen Tageszeitungen in der Wochenendausgabe am 14.04.1973 und in der Wochenausgabe der Stadtteilzeitung am 13.04.1973
- b) redaktionellen Hinweis an verschiedenen Tagen
- c) Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 17 vom 27.04.1973.

Der Begründung ist das "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 17 vom 27.04.1973 als Anlage 1 beigelegt.

V. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes tritt praktisch keine Abweichung der Kosten ein. Im einzelnen betragen die Kosten für

- a) Bodenordnung, aufgegliedert nach Kostenarten von Maßnahmen nach dem StBauFG und dem BBauG

Grunderwerb:	1.234.000,- DM
Gebäudeentschädigung:	4.052.000,- DM
Abbruch:	993.000,- DM
Verlagerung:	207.000,- DM
Sozialplan/Härteausgleich:	600.000,- DM
	<hr/>
	7.086.000,- DM
Erlöse/Ausgleichsbeträge	- 660.000,- DM
	<hr/>
	6.426.000,- DM

Etwa noch fällige Erschließungsbeiträge werden im Zusammenhang mit den nach § 41 StBauFG nach Abschluß der Sanierung zu entrichtenden Ausgleichbeiträgen erhoben.

b) Modernisierung 1.500.000,- DM

Da z.Zt. noch nicht abzuschätzen ist,

- welche Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich von Eigentümern durchgeführt werden,
- welche Geldmittel aus privater Hand zur Finanzierung der Aufwendungen zur Verfügung stehen werden und
- wie sich die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohn- und Geschäftsraum im Sanierungsgebiet entwickeln wird,

kann eine Aussage über den zu erwartenden Anteil der öffentlichen Hand an den Kosten lediglich ein Schätzwert sein, der die Dimension aufzeigt (Summe der Kostenerstattungsbeiträge).

c) Straßenbau 760.000,- DM

d) Kanalbau 712.000,- DM

Die vorhandenen Kanäle im gesamten Altstadtbereich sind in einem größeren Umfang sanierungsbedürftig. Das genaue Ausmaß der altersbedingten Erneuerungen und hydraulisch bedingten Erweiterungen kann z.Zt. noch nicht übersehen werden. Die generelle Planung ist in Bearbeitung.

e) Gärtnerische Gestaltung 471.000,- DM
(ohne Spielbereich "Alter Friedhof")

Eine genauere Kostenangabe für die Grünanlagen und Spielbereiche im Fußgängerbereich ist erst nach einer Detailplanung möglich. Durch die Errichtung von Mauern und Treppen und durch die Verwendung bestimmter Materialien (z.B. Naturstein) können die Baukosten erheblich von den angegebenen Werten abweichen.

Kosten insgesamt ca. 9.869.000,- DM

Finanzierung

Die Finanzierung der dauernd unrentierlichen Kosten der Ordnungs- und Baumaßnahmen wird über Sanierungsförderungsmittel des Landes NW und der Stadt Essen erfolgen. Z.Zt. beträgt der Anteil des Landes ca. 77 %, der Anteil der Stadt Essen ca. 23 % der Kosten.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/79 gelten die Festsetzungen

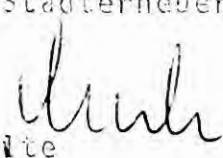
- a) des Durchführungsplanes "Werden-Altstadt", Nr. 147
- b) des Bebauungsplanes "Werden-Altstadt-Nord und III. Änderung zu Nr. 147 Werden-Altstadt", Nr. 1/66
- c) des Bebauungsplanes "Werden-Altstadt, VIII. Änderung", Nr. 33/69 und
- d) des Bebauungsplanes "Werden-Altstadt-Nord, I. Änderung, Bereich: Dückerstraße", Nr. 25/70

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/79 betreffen.

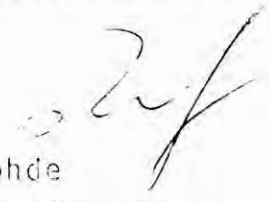
Essen, den 01. September 1981

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt


Schulze
Beigeordneter




Rohde
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 26.03.1982 A.Z. 35: 2-12.03
(Essen 1515)

Heitfeld

(Vorweggenehmigung)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 28. Mai 1982 bekanntgemacht worden

Essen, den 28. Mai 1982

Der Oberstadtdirektor



i.A.

Kentz

Die Ergänzung auf Seite 36 a erfolgte aufgrund der Maßgaben in der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf Az.: 35.2-12.03 (Essen 1515) vom 27.07.1983.

Den mit der Genehmigung des Teilbereiches verbundenen Maßgaben ist der Rat der Stadt am 06.10.1983 beigetreten.



Essen, den 14.11.83

Der Oberstadtdirektor

i.A.

Kentz

Kentz

Die Genehmigung des Teilbereiches des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 18.11. 1983 bekanntgemacht worden.



Essen, den 18.11.1983

Der Oberstadtdirektor

i.A.

Kentz

Kentz