

S T A D T E S S E N  
Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung  
61 - 3 - 1

Begründung\*)  
zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3/96  
"Bottroper Straße / Stadthafen"  
Stadtbezirk IV, Stadtteil Bergeborbeck

\*) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

I N H A L T:

- I. Vorhandenes Planungsrecht, Erforderlichkeit zur Änderung der verbindlichen Bauleitplanung, Ziel und Zweck der neuen Planung
- II. Verfahrensart
- III. Räumlicher Geltungsbereich
- IV. Übergeordnete Planungsvorgaben
  - A. Planungsvorgaben durch den Gebietsentwicklungsplan
  - B. Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan
- V. Planinhalte
- VI. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Einwirkung der Umwelt auf die Planung (Planungsvorgaben aufgrund der Umweltverträglichkeitsprüfung)
- VII. Bodenordnung
- VIII. Aufhebung verbindlichen Planungsrechts

I. Vorhandenes Planungsrecht, Erforderlichkeit zur Änderung der verbindlichen Bauleitplanung, Ziel und Zweck der neuen Planung

Am 25. Juni 1997 hat der Rat der Stadt Essen den Bebauungsplan Nr. 3/96 "Bottroper Straße / Stadthafen" als Satzung beschlossen - mit dem Ziel, auf einem brachgefallenen Altstandort der Schwerindustrie im Bereich nördlich und westlich der Aluminiumhütte im Stadtteil Bergeborbeck die Neuansiedlung von Betrieben mit gewerblicher oder industrieller Ausrichtung zu ermöglichen.

Neben diesem grundsätzlichen Planungsschwerpunkt stellen der Erhalt von in jüngster Vergangenheit ohne menschliches Zutun entstandener, besonders schützenswerter Grünbereiche und ihre Einbindung in die Gewerbefläche sowie - in Ergänzung der vorhandenen Anschlußmöglichkeiten an Bahn und Binnenschifffahrt - eine neu geordnete Straßenführung zur optimalen Erschließung des etwa 85 Hektar großen Areals auch für den Kraftfahrzeugverkehr weitere wesentliche Intentionen dar.

Im Rahmen der nunmehr betriebenen und der konkreten Bebauung vorangehenden Flächenvermarktung hat sich jedoch gezeigt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen vor Ort - bezogen auf bestimmte ansiedlungswillige Investoren - im Einzelfall nicht vereinbar sind. Zur Beseitigung des insofern bestehenden Konfliktes zwischen vorhandenem Planungsrecht einerseits und den - insbesondere erschließungstechnischen - Anforderungen andererseits bedarf es einer Korrektur des Bebauungsplanes.

Der Sinn der Planänderung liegt somit in der Verkürzung der Zeitspanne von der ursprünglichen (durch den Satzungsbeschluß vom 25.06.1997 dokumentierten) Planidee

bis zu ihrer vollständigen Realisierung; ein Festhalten am rechtskräftigen Bebauungsplan würde dagegen die gewünschte Ausschöpfung aller Planoptionen auf unbekannte Zeit verschieben - nämlich so lange, bis Investoren bereitstünden, für die der vorgegebene Rahmen genau passen würde. Angesichts der bestehenden hohen Arbeitslosigkeit wäre ein solches Zuwarten jedoch nicht ohne weiteres vertretbar, zumal etwaige Bedenken gegen die Planänderung aus städtebaulicher Sicht nicht geltend gemacht werden können; öffentliche Belange bleiben gewahrt.

## II. Verfahrensart

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren zur Planänderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet.

Danach kann von der Unterrichtung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und der Planerörterung gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der öffentlichen Planauslegung gemäß § 3 (2) BauGB abgesehen werden, wenn den von der Planänderung betroffenen Bürgern innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird - im vorliegenden Falle dürfte die Bürgerschaft allerdings gar nicht betroffen sein, da das Plangebiet unbewohnt ist und der Gesamtumfang aller Änderungen keine Außenwirkung hat, so dass auf die Beteiligung der Bürgerschaft verzichtet werden kann.

Die Grundeigentümerin wurde beteiligt. Es verbleibt somit die auch nach § 13 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, soweit sie von den Planänderungen berührt werden.

### III. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 3/96.

Die einzelnen Änderungen liegen verstreut über das gesamte Plangebiet.

### IV. Übergeordnete Planungsvorgaben

#### A. Planungsvorgaben durch den Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08.07.1986 weist das B-Plangebiet als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" aus.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des GEP weist das B-Plangebiet überwiegend als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung" aus; der als sogenannte "Halbinsel" bezeichnete Teilbereich zwischen Rhein-Herne-Kanal und "Krupp-Hafen" ist als "Freiraum" mit der Zweckbestimmung "Waldbereich" ausgewiesen.

Im vorliegenden Falle sind die Ausweisungen des GEP in Bezug auf die Änderung des B-Planes ohne Bedeutung.

#### B. Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Essen stellt das B-Plan-Gebiet überwiegend als "Gewerbliche Baufläche" dar; die "Halbinsel" zwischen Rhein-Herne-Kanal und Krupp-Hafen, das Emscherbruch-

waldrelikt und der nördliche Teil des im B-Plan 3/96 festgesetzten und dort östlich der Nord-Süd-Achse verlaufenden Grünstreifens sind als "Wald" dargestellt; der südliche Teil des im B-Plan 3/96 festgesetzten, östlich der Nord-Süd-Achse verlaufenden Grünstreifens ist im FNP als "Allgemeine Grün- und Freifläche / Grünanlage", die vorhandene Bahntrasse als "Fläche für Bahnanlagen" dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## V. Planinhalte

### 1. Verschwenkung eines Teilabschnittes der Nord-Süd-Achse

Der äußerst nördlich gelegene Abschnitt der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Hauptschließungsstraße von Nordwesten nach Südosten (Nord-Süd-Achse) wird nicht benötigt und entfällt; statt dessen wird die Straße in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung verschwenkt und etwa 250 Meter tief in das GI<sub>4</sub>-Gebiet hineingeführt.

Hiermit verbunden ist eine geringfügige Inanspruchnahme privater Grünfläche, wobei jedoch diese Reduzierung von geplantem Freiraum durch eine entsprechende Ausdehnung der festgesetzten Waldfläche auf der anderen Seite der Straße ausgeglichen wird.

Desweiteren werden die Baugrenzen im GI<sub>4</sub>-Gebiet, nämlich südlich und westlich des direkt am alten Krupp-Hafen gelegenen Tonerdesilos der Aluminiumhütte verändert: Die südöstlich gelegene Baugrenze des nörd-

westlich gelegene Baugrenze desselben Baufensters wird vorgeschoben.

In diesem Zusammenhang wird auch die in unmittelbarer Nähe liegende und mit einem Leitungsrecht zugunsten der "Aluminium Essen GmbH" belastete Fläche neu gefaßt; die Belastungsfläche ist nun in ihrem Abschnitt zwischen Ost-West-Spange und Tonerdesilo allein Teil der festgesetzten Waldfläche und endet im Norden direkt an der Grenze zum GI<sub>4</sub>-Gebiet. Die in Rede stehende Gewerbefläche befindet sich im Eigentum der Aluminiumhütte - das aus betrieblichen Gründen notwendige Verlegen von Leitungen ist auf dem eigenen Grundstück ohnehin möglich und braucht über die Gewerbegebietsfestsetzung hinaus planungsrechtlich nicht weiter geregelt zu werden.

Ursprünglich war für die im nördlichen der beiden GI<sub>4</sub>-Baufenster und östlich des Tonerdesilos gelegene Fläche eine Nutzung durch einen bestimmten Investor vorgesehen; mittlerweile jedoch - und hierin liegt die Erklärung für diesen Teil der Planänderung - ist dieser an einem Erwerb der Fläche nicht mehr interessiert, so daß die Erschließung der Fläche so angelegt werden muß, daß der Verkauf bzw. die Bebauung auch von kleineren Grundstückseinheiten möglich ist.

Die in nördlicher Verlängerung der Nord-Süd-Achse, zwischen dieser und den Gleisanlagen am südlichen Beckenrand des Krupp-Hafens gelegene Belastungsfläche zugunsten eines Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit entfällt; die Notwendigkeit einer straßenähnlichen Verbindung zwischen Nord-Süd-Achse und Gleisfläche ist nicht zwingend erforderlich, da sie dort nicht weitergeführt werden kann.

2. Wegfall von Fahrrechten für Schienenfahrzeuge im Bereich des GI<sub>4</sub>-Gebietes

Die südlich bzw. südwestlich des Tonerdesilos gelegene Belastungsfläche zugunsten eines Fahrrechtes für Schienenfahrzeuge entfällt; dieser Gleisanschluß wird nicht mehr benötigt und ist bereits zurückgebaut worden; das gleiche gilt für die zum selben Zweck festgesetzte und wiederum sowohl innerhalb des nördlichen als auch innerhalb des südlichen, da allerdings jeweils in ihrem äußersten Nordwesten der beiden Baufenster des GI<sub>4</sub>-Gebietes gelegene Belastungsfläche - auch hier sowie im Bereich der zwischen nördlichem und südlichem Baufenster des GI<sub>4</sub>-Gebietes gelegenen privaten Grünfläche entfällt der Gleisanschluß.

3. Wegfall eines Leitungsrechtes im GI<sub>2.2</sub>-Gebiet

Die im GI<sub>2.2</sub>-Gebiet und innerhalb der festgesetzten Waldfläche westlich der Nord-Süd-Achse und nördlich der Ost-West-Spange gelegene Belastungsfläche zugunsten eines Leitungsrechtes für die "Aluminium Essen GmbH" kann weitgehend entfallen. Ausgehend von der Planstraße A wird die Belastungsfläche in östlicher Richtung lediglich bis zu einer Länge von etwa 130 Metern erhalten; der noch weiter östlich gelegene Teil wird nicht mehr benötigt. Der bestehen bleibende Abschnitt der Belastungsfläche wird nunmehr allerdings, sowohl östlich wie auch westlich der Planstraße A, zugunsten eines Leitungsrechtes für die "Stadtwerke Essen AG" festgesetzt, weil dieser Teil des Abwasserkanals, um den es hier im eigentlichen Sinne geht, künftig auch durch die Stadtwerke Essen betrieben werden soll. Der innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für die Planstraße A ent-

haltene Teilabschnitt der Belastungsfläche kann wiederum entfallen, da im öffentlichen Straßenraum Leitungen aller Art verlegt werden dürfen, ohne daß hierfür besondere Rechte festgesetzt werden müßten.

4. Wegfall eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit im GI<sub>2.2</sub>-Gebiet

Die bisher im GI<sub>2.1</sub>- und GI<sub>2.2</sub>-Gebiet, nördlich der Ost-West-Spange und westlich der Nord-Süd-Achse gelegene Belastungsfläche zugunsten eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit entfällt, da die Planstraße A in diesem Bereich eine ausreichende Erschließung darstellt.

5. Abgrenzung zwischen GI<sub>2.1</sub>-Gebiet und GI<sub>4</sub>-Gebiet

Im B-Plan 3/96 gehen das GI<sub>2.1</sub>-Gebiet und das GI<sub>4</sub>-Gebiet ineinander über, obwohl sich die mögliche Form ihrer Nutzung unterscheidet. (So sind im GI<sub>2.1</sub>-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV bis VII zulässig, im GI<sub>4</sub>-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III bis VII; die Abstandsklassen sind im Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 definiert.) Diese fehlerhafte Plangraphik wird durch die Einfügung des Planzeichens Nr. 15.14 (zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes) der Planzeichenverordnung 1990 (5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes) korrigiert - im Plan befindet es sich im Bereich zwischen dem Krupp-Hafen einerseits und der westlich der Nord-Süd-Achse sowie nördlich der Ost-West-Spange gelegenen Waldfläche andererseits.

6. Verlegung eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit im GI<sub>1.1</sub>-Gebiet

Die im GI<sub>1.1</sub>-Gebiet gelegene Belastungsfläche zugunsten eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit durchtrennt die überbaubare Grundstücksfläche in einer Art und Weise, die eine Bebauung des Grundstückes sehr erschwert. Deshalb wird die Belastungsfläche nach Norden, an den außerhalb des Baufensters gelegenen Rand der nordwestlich das GI<sub>1.1</sub>-Gebiet beschränkenden Baugrenze verlegt. Mit dieser Verlegung ist zwar eine geringfügige Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden - konkret: im äußersten Nordosten des GI<sub>1.1</sub>-Gebietes (das Baufenster wird also etwas kleiner); andererseits ist dieses Vorgehen aber notwendig, um die Belastungsfläche südlich der hier bestehenden, zur Aluminiumhütte gehörenden und aus betrieblichen Gründen auch weiterhin erforderlichen Rückkühlanlage und Pumpstation vorbeiführen zu können.

Das im direkten Umfeld eingetragene Leitungsrecht für die Aluminium Essen GmbH bleibt bestehen; die gesonderte Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Aluminium Essen GmbH hingegen sowie die gesonderte Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche des GI<sub>1.1</sub>-Gebietes und dem Westufer (Beckenende) des Krupp-Hafens ist nicht mehr erforderlich und entfällt. Das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit umfaßt die entfallenden Rechte.

Dort, wo sich Belastungsflächen mit unterschiedlichen Rechten überlagern, sind die Überschneidungsbereiche jetzt eindeutig festgesetzt und neu bezeichnet.

net worden; auch die im Plan zwischen GI<sub>1.1</sub>- und GI<sub>2.1</sub>-Gebiet eingezeichnete Signatur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (gemäß Planzeichen Nr. 15.14. der Planzeichenverordnung) führt nunmehr weiter bis an die dicke, unterbrochene Linie zur Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes heran. Die innerhalb der zwischen Rhein-Herne-Kanal und Krupp-Hafen festgesetzten Waldfläche verlaufende Belastungsfläche zugunsten eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit entfällt, da im Wald der Bau von Fuß- und Radwegen, womit das eigentliche Anliegen beschrieben werden kann, ohnehin möglich ist. (Insofern handelt es sich bei den drei letztgenannten Änderungspunkten jeweils um eine Korrektur der Plangraphik.)

7. Wegfall eines Fahrrechtes für Schienenfahrzeuge im GI<sub>6</sub>- und im GI<sub>7</sub>-Gebiet

Die innerhalb des GI<sub>6</sub>- sowie des GI<sub>7</sub>-Gebietes gelegene Belastungsfläche zugunsten eines Fahrrechtes für Schienenfahrzeuge entfällt, da für einen Gleisanschluß in diesem Bereich keinerlei Bedarf besteht.

8. Wegfall eines Leitungsrechtes im GI<sub>4</sub>-Gebiet

Die nördlich der Ost-West-Spange im GI<sub>4</sub>-Gebiet festgesetzte Belastungsfläche zugunsten eines Leitungsrechtes für die Aluminium Essen GmbH (teilweise auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Ost-West-Spange sowie im GI<sub>5</sub>-Gebiet gelegen) entfällt vollständig. Die hier noch vorhandenen Leitungen werden mit der straßenbautechnischen Erschließung des "econova"-Geländes durch neue, innerhalb des Straßenraumes verlaufende Leitungen der öffentlichen Versorgung ersetzt.

VI. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Einwirkung der Umwelt auf die Planung (Planungsvorgaben aufgrund der Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens oder einer Planung auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben oder eine Planung.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus der UVP-Prüfliste.

Danach könnte allenfalls der Umweltbereich H (Verlust / Beeinträchtigung von Grünflächen und Erholung) von einer durch das Vorhaben bedingten, evtl. erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt betroffen sein.

Aufgrund der Verschwenkung des nördlichen Abschnittes der Nord-Süd-Achse wird nämlich durch die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ein Teil der die beiden im GI<sub>4</sub>-Gebiet gelegenen Baufenster voneinander trennenden "privaten Grünfläche" beansprucht. Andererseits ist allerdings zu berücksichtigen, daß dieser verhältnismäßig geringfügige Eingriff durch das Ausweiten der westlich des nördlichen Abschnittes der Nord-Süd-Achse gelegenen Waldfläche flächenmäßig vollständig ausgeglichen wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß - sowohl in Bezug auf den Umweltbereich H als auch hinsichtlich der übrigen Umweltbereiche - die Umwelt durch das Vorhaben nur unerhebliche beeinträchtigt wird; eine Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt liegt ebenfalls nicht vor.

VII. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da sich das gesamte Plangebiet in der Hand nur eines einzigen Grundeigentümers befindet.

VIII. Aufhebung verbindlichen Planungsrechts

Festsetzungen, die im Bebauungsplan 3/96 "Bottroper Straße, Stadthafen (ehemals LMG)" enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie von der 1. Änderung zum Bebauungsplan 3/96 betroffen sind.

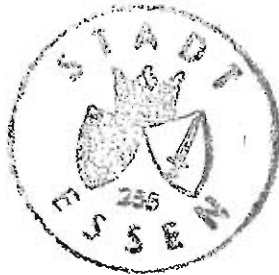
Auch im Falle der Nichtigkeit der neuen Satzung (B-Plan) bleibt die aufgehobene Rechtsnorm außer Kraft.

Essen, *16.07.*1999

Dezernat für Bau  
und Planung



Best  
Beigeordneter



Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung



Franke  
Amtsleiter