

Aufgrund der Vfg. des RP-Ddf. vom 22.08.1989
Az.: 35.2-12.03 (E6110) geänderte

Entscheidungs-Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 16/85

"Frintroper Str./Breukelmannhof/Oberhauser Str."

- Stadtbezirk IV, Stadtteil Frintrop -

* für Beitrittsbeschluß des Rates am 29.11.1989

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

* siehe § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

1

Die Renaturierung des Läppkes Mühlenbaches wird nach rechtskräftigem Planfeststellungsbeschluß durchgeführt, so daß entsprechende Festsetzungen durch den B-Plan nicht mehr getroffen werden können.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt ein Gebiet an der Stadtgrenze zwischen Essen und Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich des Planes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Er wird begrenzt:

im Norden durch die Frintroper Straße,
im Osten durch die Straße Breukelmannhof,
im Süden durch die Oberhauser Straße,
im Westen durch die Stadtgrenze.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Freiraum westlich der Straße Breukelmannhof ist

- der vorgesehene Neubau von Dauerkleingärten
- die Schaffung eines öffentlichen Grünbereiches mit entsprechenden Wegeverbindungen und
- ~~die Renaturierung des Lippkes-Mühlenbaches.~~

Der Bedarf an Kleingärten wurde zunächst im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Essen (FNP) unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien für das gesamte Stadtgebiet ermittelt.

Da das Potential an geeigneten Flächen für die Kleingarten-nutzung im inneren Stadtgebiet stark eingeschränkt ist, ist die Stadt gezwungen, bei der Anlage von Kleingarten-flächen in die Stadtrandlagen auszuweichen.

Unter diesen Gesichtspunkten bieten sich Teilbereiche des heute noch überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten, großen, zusammenhängenden Freiraumes westlich der Straße Breukelmannhof für eine Kleingartennutzung an.

2

Eine weitere Reduzierung der Kleingärten ergab sich durch eine stark gebremste Nachfrage aufgrund der z. Z. gültigen Förderungsbestimmungen, die einen sehr hohen privaten Eigenanteil zur Ausgestaltung eines Kleingartens erforderlich machen. Eine Änderung dieser Richtlinien ist kurz- bzw. mittelfristig nicht zu erwarten.

Die Zahl der neuen Dauerkleingärten ist u. a. deshalb in diesem B-Plan auf 48 Stück, die bereits realisiert sind, reduziert worden.

3

Unter diesen Gesichtspunkten wurde im Bebauungsplan an dieser Stelle eine Fläche für 48 Dauerkleingärten festgesetzt.

Eine wesentliche Grundlage der Planung war die Untersuchung, wieweit dieses Gebiet mit Kleingärten belastbar ist.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, daß die ursprünglich im FNP und im Rahmenplan Frintrop vorgesehenen neuen Kleingartenflächen mit ca. 250 Gärten, die noch nicht einmal den generell ermittelten Bedarf deckten, um die Hälfte - auf ca. 125 neue Gärten-reduziert werden mußte, um der Sicherung der landschaftlichen Gegebenheiten und erhaltenswerten Freiräume den Vorrang zu geben. ~~Eine weitere Redu-~~

~~zierung oder gar ein vollständiger Verzicht auf die Kleingärten in diesem Bereich ist allerdings weder in Anbetracht der Zielsetzungen des FNP noch in Bezug auf den Bedarf, der auch für diese Ansprüche an Freiraumnutzung im Stadtgebiet so weit wie möglich gedeckt werden muß, vertretbar.~~

Die Anordnung und Begrenzung der Kleingartenfläche ist abhängig von der Topografie, den landschaftlichen Gegebenheiten und den ökologischen Verhältnissen in dem vorliegenden Bereich.

Zunächst wurde bei den ökologischen Grunduntersuchungen festgestellt, wo landschaftlich wertvolle Bereiche zu erhalten und zu schützen sind. Hieraus ergab sich, daß für die Anlage der neuen Kleingärten nur der Bereich unmittelbar westlich der Straße Breukelmannhof bzw. der vorhandenen Wohnbebauung in Frage kommt.

~~Unter diesen Gesichtspunkten wurde im Bebauungsplan an dieser Stelle eine Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen, auf der die Anlage von ca. 100 neuen Gärten möglich ist.~~

Durch eine Geländekante ist eine natürliche Abgrenzung zwischen der vorgesehenen Kleingartenfläche und der westlich angrenzenden Niederung gegeben.

Eine Verlagerung der Kleingartenfläche in die feuchte Niederung ist aus klimatischen Gründen nicht vertretbar. Diese Niederung stellt in Verlängerung des südlich angrenzenden Hexbachtals eine für die Umgebung äußerst wichtige Klimaaustauschzone dar.

4 Dieser Bereich liegt nach Beitrittsbeschluß des Rates zur Anzeigeverfügung des RP vom 22.08.1989, Az. 35.2-12.03 (E 6110) außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes.

5 entfällt gem. 4

6 Nahe dieses Eingangsbereiches...

7 Die nicht zu weit außerhalb der Anlage realisierten und sich in einer angemessenen Entfernung zu den Gärten befindlichen Parkplätze liegen in einem ausreichenden Abstand zur benachbarten Wohnbebauung, so daß Belästigungen der Anwohner weitestgehend ausgeräumt sind.

8 Um ggf. anfallende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbereiche auf ein Minimum zu reduzieren, wurden...

Durch die Anlage von Kleingärten in diesem Bereich mit entsprechenden Bäumen und Sträuchern würde ein Hindernis geschaffen, das diese Klimaaustauschfunktion erheblich beeinträchtigen würde.

Bezüglich der Lage zu dem angrenzenden Wohngebiet wird davon ausgegangen, daß eine derartige Kleingartenanlage als Bestandteil der Siedlungsstruktur eine sinnvolle Ergänzung zu der zum Stadtrand hin aufgelockerten Bebauung darstellt und eine Zwischenstufe bildet zu den Grünflächen im Randbereich.

4

~~So wird ein im Plan festgesetzter Pflanzstreifen von 10 m Breite im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung als Abschirmung für ausreichend gehalten.~~

Zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wurde ebenfalls ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 6,0 m ausgewiesen. Die Abpflanzung, die in wechselnder Breite auch in den übrigen Randbereichen vorgesehen ist, soll mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden, so daß eine gute Einbeziehung der Kleingartenanlage in das Landschaftsbild gewährleistet ist.

5

Die Erschließung dieser Kleingartenanlage erfolgt von der Straße Breukelmannhof ~~und der Oberhauser Straße.~~

6

~~Nah diesen Eingangsbereichen~~ ist die Anlage der erforderlichen Parkplätze vorgesehen. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Bei der Anordnung der Parkplätze sind verschiedene Alternativen geprüft worden.

7

~~Da die Parkflächen jedoch nicht zu weit außerhalb der Anlage liegen und sich in einer angemessenen Entfernung zu den Gärten befinden sollten, wurde durch die Aufteilung der Parkflächen ein Kompromiß geschaffen, wodurch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf mehrere Bereiche verteilt und dadurch evtl. Belästigungen für die Anwohner gemindert werden.~~

8

~~Um ggfls. anfallende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbereiche auf ein Minimum zu reduzieren, ist vorgesehen, durch~~

8 A

die Parkflächen durch entsprechende Bepflanzung abgeschildert. Außerdem wurden diese Plätze als eine mit Schotter oder Gittersteinen befestigte Rasenfläche angelegt, so daß der ...

9

Ein entsprechender Pflanzstreifen ist im B-Plan gem. § 9 (1) 25 a festgesetzt.

10

entfällt gem. 2.

11

Dieser Standort kann, da kein Verfahren gem. § 2 a (7) BBauG durchgeführt wurde, im B-Plan durch die Eintragung entsprechender Baugrenzen nebst textlicher Festsetzung gem. § 31 (1) BauGB nicht festgesetzt werden. Unabhängig davon ist die Errichtung eines Vereinsheimes innerhalb der privaten Grünfläche - Dauerkleingärten ohne Festsetzung möglich.

12

Die 48 neuen Dauerkleingärten sind vergeben, wobei die durch die Friedhofserweiterung am Schildberg und die Erweiterung der Sportanlage an der Straße Schemmannsfeld verdrängten Pächter berücksichtigt wurden.

8 A

~~entsprechende Bepflanzung die Parkflächen abzuschirmen und darüber hinaus diese Plätze als eine mit Schotter oder Gittersteinen befestigte Rasenfläche anzulegen, so daß der Eindruck einer Grünfläche entsteht und eine Versiegelung der Fläche (z. B. durch Asphalt) ausgeschlossen wird.~~

9

~~Entsprechende Pflanzstreifen sind im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt.~~

10

~~Eine weitere Kleingartenanlage ist im äußersten nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird eine bereits vorhandene Gartenanlage mit etwa 40 Gärten bestätigt und erhält durch Neuordnung und Erweiterung nach Norden mit ca. 25 zusätzlichen Gärten einen direkten Anschluß an die Frintroper Straße.~~

Die Durchlässigkeit der Gartenanlagen soll durch entsprechende Wegeverbindungen gesichert werden.

Nach den Förderungsrichtlinien für den Bau von Kleingärten sowie dem Generalpachtvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Stadtverband der Kleingärtnervereine e. V. sind diese Wegeverbindungen für die Allgemeinheit offenzuhalten.

In den Kleingartenanlagen vorgesehene sanitäre Anlagen sollen - ggfls. in Verbindung mit einem Vereinsheim - mit Anschluß an die städt. Kanalisation errichtet werden.

Der Standort des Vereinsheimes ist im Eingangsbereich der Kleingartenanlage nahe den Stellplätzen vorgesehen, so daß unerwünschter Fahrverkehr nicht in die Anlage hineingezogen und die Erschließungsmaßnahmen erleichtert werden.

11

~~Dieser Standort wurde im Bebauungsplan durch die Eintragung entsprechender Baugrenzen nebst textlicher Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BBAuG festgelegt.~~

12

~~Hinsichtlich der Zuteilung der Kleingärten ist vorgesehen, von den insgesamt 125 geplanten, neuen Kleingärten den größten Teil an die Pächter der Gärten zu vergeben, die durch die Friedhofserweiterung am Schildberg und die Erweiterung der Sportanlage an der Straße Schemmannsfeld verlagert werden müssen.~~

13

Mit dieser Grünfläche soll in Verbindung mit dem Renaturierungsbereich Lämpkes Mühlenbach ein naturnahes Naherholungsgebiet für die angrenzenden dicht besiedelten Wohngebiete geschaffen werden.

14

wird diese gesamte Grünanlage

Entlang der Stadtgrenze werden die Gärten, die vorhandenen Häusern auf Oberhausener Gebiet zugeordnet sind, als "Private Grünfläche, Gärten" ausgewiesen.

Die gleiche Ausweisung wurde in anderen Bereichen für rückwärtige, gärtnerisch genutzte Teilflächen besonders tiefer Grundstücke gewählt, wodurch die Nutzung als Hausgärten sichergestellt wird.

Neben den Dauerkleingärten ist im Bebauungsplan eine größere umfangreiche öffentliche Grünfläche festgesetzt.

~~Mit dieser Grünfläche soll ein naturnahes Naherholungsgebiet für die angrenzenden dicht besiedelten Wohngebiete geschaffen werden.~~

13

Durch die unmittelbaren Anschlüsse im Süden an das Hexbachtal und im Osten an den Grünbereich Heilgraben ~~wird diese Grünanlage~~ zum wichtigen Bestandteil des großen zusammenhängenden Grünflächensystems im Stadtteil Frintrop.

Beim Ausbau der Grünanlage soll der Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Sicherung der erhaltenswerten Freiräume der Vorrang eingeräumt werden.

14

Aus den Absichten der Emschergenossenschaft, den kanalisier- ten und durch Mischwasser belasteten Läppkes Mühlenbach - Wasserlauf II. Ordnung - zu renaturieren, ergibt sich die einmalige Gelegenheit, das Freiflächengefüge in der Talnie- derung neu zu ordnen und den Erholungswert der Grünanlage durch die Schaffung eines natürlichen Bachlaufes anstelle des die Umwelt belastenden Vorfluters erheblich zu erhöhen.

Voraussetzung für die Renaturierungsmaßnahme ist die vorge- sehene Trennung des Schmutzwassers vom Regenwasser. Hierbei ist beabsichtigt, das Schmutzwasser zu verrohren und inner- halb der heutigen Vorfluttrasse unterirdisch abzuleiten, während das Regenwasser in einen offenen Bachlauf, für den

15

Die Realisierung der Renaturierungsmaßnahme stützt sich auf ein unabhängig vom Bebauungsplan gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführtes Planfeststellungsverfahren, das seit 18.08.1989 Rechtskraft erlangt hat.

Da die Grenzen des B-Planes an die Planfeststellungsgebietsgrenzen herantreten, bilden die öffentliche Grünanlage in Verbindung mit dem Renaturierungsbeereich eine landschaftlich harmonisch gestaltete Einheit.

ein naturnah gestaltetes Gewässerbett in gewundener, dem Gelände angepaßter Linienführung vorgesehen ist, eingeleitet wird.

Über das in seiner Breite und Profilierung wechselnde Bachbett soll auch zeitweise nach starken Regenfällen anfallendes Hochwasser sicher abgeleitet werden.

Ein entsprechender Überflutungsbereich wird im nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche unter Ausnutzung der Gelände- und Höhenverhältnisse eingeplant.

Mit diesem Überflutungsbereich soll gleichzeitig unter Einbeziehung des Einmündungsbereiches des Heilgrabens in den renaturierten Läppkes Mühlenbach ein Feuchtbiotops entwickelt werden.

15

~~Für die Durchführung der Renaturierungsmaßnahme wird unab-~~
hängig vom Bebauungsplan ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren gem. § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes eingeleitet. Da die spätere genaue Lage der Bachtrasse - deren Verlauf nördlich und südlich über das Bebauungsplangebiet hinausreicht - somit noch nicht planfestgestellt ist, ist auch die Übernahme der zukünftigen Bachtrasse im Bebauungsplan nicht möglich, zumal Änderungen der Trasse im Planfeststellungsverfahren nicht ausgeschlossen werden können.

Im Bebauungsplan wurden jedoch unter Berücksichtigung der Vorplanungen der Emschergenossenschaft die unterschiedlich ausgewiesenen Flächen so begrenzt, daß der geplante Bachlauf innerhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden "öffentlichen Grünfläche, Grünanlage" zu liegen kommt, so daß die öffentliche Grünanlage und der renaturierte Bachlauf eine landschaftlich harmonisch gestaltete Einheit bilden können.

Regelungen bzgl. der Pflege und Unterhaltung des Bachlaufes bleiben dem Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Die bisherigen Flächen des Läppkes Mühlenbaches sollen nach Verlegung des verrohrten Schmutzwasserkanals zum einen als

16

entfällt unter Hinweis auf die Ergänzungen der Entscheidungsbegründung nach dem Vfg.-Vermerk des RP v. 08.10.1987

17

gestrichen, da Grünordnungsplan nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens ist.

16

öffentliche Grünanlage mit entspr. Wegeführung, zum anderen als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden. ~~Entsprechend dieser Zielsetzung wurde im Bebauungsplan der Bereich des bisherigen Vorfluters ausgewiesen.~~

Die Inanspruchnahme der Fläche des offenen Wasserlaufes für die anderen Nutzungen ist jedoch erst möglich, wenn ein naturnaher Ausbau des Reinwasserlaufes erfolgt ist und die Verrohrung des Schmutzwasserkanals durchgeführt wurde.

Um die Belange der Emschergenossenschaft bezüglich Bau, Pflege und Unterhaltung des Kanals zu sichern, wurde im Plan eine Belastungsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft ausgewiesen.

Im Bereich dieser Belastungsfläche dürfen im Hinblick auf notwendige Wartung und Sicherheit des Kanals keine tiefwurzelnden ~~Behölze angepflanzt werden.~~

Bei der Erschließung der öffentlichen Grünanlage sollen die landschaftlich wertvollen Bereiche weitgehend geschützt und von den Wegen lediglich tangiert werden. Dabei ~~kann~~ ^{dient} die neue Bachtrasse als naturgemäßes und begrenzendes Element ~~dienen.~~

Die Hauptwegeführung soll bachbegleitend in Nord-Süd-Richtung zwischen der Frintroper Straße und der Oberhauser Straße und in West-Ost-Richtung als Querverbindung zwischen der Niederung des Läppkes Mühlenbaches und dem nach Osten angrenzenden Heilgraben angelegt werden, so daß eine Vernetzung mit den vorhandenen bzw. geplanten Wegen in den Randzonen gegeben ist.

Im Rahmen des Ausbaues der Grünanlage soll das Bachbett des Heilgrabens von der Straße Breukelmannhof bis zur Einmündung in den Läppkes Mühlenbach in seinem naturgemäßen Verlauf wiederhergestellt werden.

Einzelheiten über den Ausbau der "öffentlichen Grünfläche, Grünanlage" und der ~~zukünftigen~~ Dauerkleingartenanlagen sind in einem Grünordnungsplan dargestellt. ~~Der Grünordnungsplan ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.~~

17

Im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Teilfläche für die Anlage einer Jugendfarm abgegrenzt.

Der nord-westliche Stadtbereich ist mit Einrichtungen der Jugendarbeit nur spärlich versehen, so daß für eine Jugendfarm aus pädagogischer Sicht und im Hinblick auf notwendige infrastrukturelle Versorgung ein erheblicher Bedarf besteht.

Bei einer Jugendfarm handelt es sich um eine jugendpflegerische Einrichtung mit sozialpädagogischem Auftrag.

Insbesondere durch das Angebot, auf einer Farm unter fachkundiger Leitung Tiere zu halten und Pflanzen anzubauen, sollen Kinder und Jugendliche ein verantwortungsbewußtes und gesundes Verhältnis zur Natur gewinnen. Weiterhin sollen Jugendliche unter Anleitung sozialpädagogisch ausgebildeter Fachkräfte im freien Spiel ihre schöpferischen und handwerklichen Anlagen entfalten sowie in spielenden und arbeitenden Gruppen Fähigkeiten zum Gemeinschaftsleben und zur sinnvollen Freizeitgestaltung entwickeln.

Die Jugendfarm ist eine öffentliche Einrichtung und stellt einen Kommunikationsort dar für Kinder und Erwachsene.

Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung eignet sich daher besonders der Bereich eines ehemaligen Bauernhofes innerhalb der geplanten öffentlichen Grünanlage, nahe gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Unter Berücksichtigung noch vorhandener Gebäude des ehemaligen Hofes und des vorhandenen, zu erhaltenden Baumbestandes wurde ein Bereich festgesetzt, in dem für die Jugendfarm erforderlich werdende bauliche Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BBauG als Ausnahme zulässig sind. Die Erschließung der Jugendfarm erfolgt über die öffentliche Grünfläche von der Straße Breukelmannhof aus.

In die öffentliche Grünanlage wurde die Benutzung Breukelmannhof Nr. 28 einbezogen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die im Zusammenhang bebaute Rändzelle entlang der Frin-troper Str. und der Straße Breukelmannhof als Baugebiet ausgewiesen. Die rückwärtig angrenzenden Flächen wurden unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und im Hinblick

auf eine Sicherung und Entwicklung der Landschaft als Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Grundstückes Breukelmannhof Nr. 28 außerhalb des Bebauungszusammenhanges und innerhalb des zusammenhängenden Grünbereiches ist eine Bestätigung des vorhandenen Gebäudes durch die Ausweisung eines entsprechenden Wohngebietes nicht vertretbar.

Das Grundstück, entlang dessen nördlicher Grenze der Heilgraben verläuft, wird ganz offensichtlich nicht landwirtschaftlich, sondern als Ziergarten genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung wurden bis in die jüngste Vergangenheit landschaftsbeeinträchtigende bzw. -verfremdende Eingriffe durchgeführt, wie z. B. die Zerstörung von ca. 20 m hohen Pappeln durch Kappen der Baumkronen und eine teilweise Verrohrung des Heilgrabens. Es ist u. a. ein wichtiges Ziel der Grünplanung, nicht nur den Läppkes Mühlenbach, sondern auch den Heilgraben als bedeutendes Element der Landschaft wiederherzustellen und für die Naherholung der Bevölkerung zu erschließen. Damit ist auch die Überlappung und Vernetzung des Lebensraumes "Fließgewässer" mit den angrenzenden unterschiedlich strukturierten Lebensbereichen wie Erlen - Eschen - Auenwald, Naßbiotop, Grünland usw. verbunden.

Als Voraussetzung für die Erreichung der angestrebten Ziele der Grünplanung, insbesondere für die Renaturierung des Heilgrabens ist somit die Einbeziehung des Grundstückes Breukelmannhof 28 in die öffentliche Grünanlage erforderlich.

Die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes bzw. der Ausbau der Grünanlage kann jedoch stufenweise erfolgen, wobei zwischen den als bald und erst in fernerer Zukunft beabsichtigten Maßnahmen differenziert werden kann.

Im Interesse einer baldigen Nutzbarkeit des Grünbereiches für die Allgemeinheit ist als vordringlich der Ausbau der Wegeverbindungen und die Anlage der angrenzenden Jugendfarm anzusehen.

18

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung kann unter Hinweis auf Pkt. 16 im B-Plan nicht festgesetzt werden.

Da diese Maßnahmen auch ohne die Beseitigung des Hauses Breukelmannhof Nr. 28 durchführbar sind, kann die Inanspruchnahme bzw. die Beseitigung des Gebäudes als Zielplanung angesehen werden.

Bezüglich des Gebäudes Breukelmannhof Nr. 28 wird daher folgende Aussage getroffen:

"Die Stadt Essen verzichtet auf den Erwerb bzw. auf die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes, solange das Gebäude im Eigentum der derzeitigen Eigentümer bzw. deren Erben gem. § 24 Abs. 3 BBauG verbleibt und diese das Gebäude selbst bewohnen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung der Bausubstanz im Rahmen der bisherigen Nutzung zulässig.

Bezüglich eines durch diese Maßnahmen eintretenden Mehrwertes wird auf eine Verzichtserklärung des Eigentümers bzw. seiner Rechtsnachfolger verzichtet."

Diese Aussage soll jedoch nicht für das gesamte Grundstück angewandt werden, da die Inanspruchnahme einer rückwärtigen Teilfläche des Grundstückes - wie im Grünordnungsplan dargestellt - zwecks besserer Einbindung des nördlich angrenzenden Erlen - Eschen - Auenwaldes in die Gesamtanlage baldmöglichst angestrebt werden soll.

Um auf den Schutz der vorhandenen Bäume im gesamten Planbereich besonders aufmerksam zu machen, wurde im Bebauungsplan auf die bestehende Baumschutzsatzung der Stadt Essen hingewiesen. Außerdem soll mit Ausnahme der Baugebiete, der gesamte Bereich des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des in Vorbereitung befindlichen Landschaftsplanes verbleiben, so daß ergänzende Regelungen zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung landschaftlich wertvoller Bereiche getroffen werden können.

18

~~Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wurde im Bereich der Niederung, die aufgrund ihrer Klima-Schutzfunktion freizuhalten ist, durch Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft bestätigt.~~

18 A

wie unter Pkt.

18

18 A

~~Sollte u. U. die bisherige Nutzung als Ackerfläche aufgegeben werden, so könnten diese Flächen auch als Pferdekoppel oder Wiesen und Weiden in Verbindung mit der Jugendfarm genutzt werden.~~

Diese Art der Nutzung würde dem natürlichen Landschaftsbild der Talniederung besonders entsprechen.

Die im südwestlichen Bereich an der Stadtgrenze gelegene Fläche, die heute als Baumschule genutzt wird, ist im Plan ebenfalls als ~~Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.~~

Anlässlich verschiedener Hinweise wurden Teilbereiche des Bebauungsplangebietes auf Altlasten und auf Bodenbelastungen durch Schwermetalle untersucht.

Die Untersuchung auf Altlasten für den Bereich östlich des Lappkes Mühlenbaches und die zukünftige Bachtrasse ergab, daß angeschütteter Boden in diesen Bereichen nicht vorliegt. Die hier zuvor vermutete Altlast kann daher aus dem Altlastenkataster gestrichen werden.

Lediglich im Bereich eines ehemaligen kleinen Teiches südlich des Hauses Breukelmannhof Nr. 28 wurde eine Anschüttung in einer Tiefe von 0,5 bis 2,7 m festgestellt. Der Teich war vor ca. 20 Jahren mit Bauschutt zugeschüttet worden.

Nachdem bei den ersten Bohrungen im Bereich dieses Teiches festgestellt worden war, daß die tolerierbaren Gesamtgehalte bei Blei und Quecksilber z. T. überschritten waren, wurden weitere Bohrungen niedergebracht, um erneut Proben entnehmen zu können. Bei der Untersuchung dieser Proben wurden keine Überschreitungen der tolerierbaren Gesamtgehalte festgestellt.

Die Untersuchungen auf die für Bauschutt repräsentativen Parameter wurden ebenfalls durchgeführt. Die Parameter der wässrigen Proben ergaben keinerlei Anzeichen für eine weitere Umweltrelevanz.

Daraus ergibt sich, daß der bei den ersten Bohrungen festgestellte erhöhte Blei- und Quecksilbergehalt nur ein punktueller Befund sein kann, der auf keinen Fall als repräsentativ für den gesamten Bereich anzusehen ist.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes, des geringen Volumens der Verfüllung und der Lage der Schuttablagerung innerhalb des Grundwasserbereiches ist zur Vermeidung jeglicher Grundwassergefährdung beabsichtigt, im Zuge des Ausbaus der Grünfläche und der Kleingärten den räumlich eng begrenzten Bereich der mit Schwermetallen zu stark belasteten Altablagerung durch Aushub und ordnungsgemäßer Entsorgung zu sanieren.

Die Lage des früheren Teiches ist im Grünordnungsplan eingetragen.

Eine Renaturierung des früheren Teiches ist wegen eines fehlenden natürlichen Zu- und Abflusses an dieser Stelle nicht beabsichtigt, zumal im nordwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche unter Einbeziehung der Bachläufe ein größeres Feuchtbiotop geschaffen werden soll.

Bezüglich möglicher Belastungen der Oberfläche des Bodens durch Schwermetalle wurden eingehende Untersuchungen im Bereich der zukünftigen Kleingärten und der geplanten Jugendfarm durchgeführt.

Ein Vergleich der Analysedaten mit den Orientierungsdaten von Kloke* über tolerierbare Gesamtgehalte einiger Elemente in Kulturböden zeigt in verschiedenen Teilflächen Überschreitungen der Blei-, Cadmium-, Chrom- und Zink-Bodenkonzentrationen. Die Konzentrationen der anderen in die Untersuchung einbezogenen Elemente liegen in allen Fällen unter den Orientierungsdaten. Es besteht offensichtlich ein räumlicher Zusammenhang der Flächen mit erhöhter Schwermetallbelastung, wobei der eine Schwerpunkt im Bereich der geplanten Jugendfarm, nördlich der Kleingartenanlage, der andere Schwerpunkt im südöstlichen Teil des zukünftigen Kleingartengeländes westlich der Straße Breukelmannhof liegt.

* Prof. Kloke 78/80, Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft, Berlin

...müssen, ist bereits...

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist bei den vorgefundenen Element-Konzentrationen und pH-Werten durch die in die Untersuchung einbezogenen Elemente nach Aussage des Chemischen Untersuchungsamtes außer bei Cadmium keine toxikologisch relevante Schwermetall-Pflanzenbelastung zu erwarten.

Es besteht daher hinsichtlich dieser Elemente kein Einwand gegen eine gartenbauliche Nutzung des Geländes.

Auf Teilflächen mit erhöhten Cadmium-Bodenkonzentrationen sollten jedoch im Falle einer gartenbaulichen Nutzung entsprechend den im Erlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten, Baden-Württemberg, über die Schwermetallbelastung von Böden vom 01.10.80 gegebenen Anbauempfehlungen ohne Boden-Austausch oder -Verdünnung Sellerie und Spinat nicht angebaut werden.

19

Um derartige Anbauempfehlungen nicht aussprechen zu ~~müssen, wird~~ für die mit erhöhten Cadmiumwerten belasteten Flächen eine Bodenverbesserung durch Verdünnung des Bodens vorgenommen werden. Auch im Bereich der Jugendfarm ist eine Verbesserung des Bodens für den gärtnerisch genutzten Teil vorgesehen.

Ein Ausweichen auf andere Bereiche ist nicht möglich, da entsprechende Alternativflächen für Kleingärten im Frintroper Raum - wie aus dem Rahmenplan Frintrop ersichtlich - nicht zur Verfügung stehen.

Für den betr. Bereich wurden außerdem flächendeckende Immissionsmessungen von der Landesanstalt für Immissionsschutz NW nach den Bestimmungen der TA Luft durchgeführt. Die hierbei festgestellten Werte liegen alle deutlich unterhalb der jeweils gültigen Immissionsgrenzwerte der TA Luft, so daß davon auszugehen ist, daß Schäden selbst bei empfindlichen Pflanzen und Tieren nicht auftreten und der Schutz vor Gesundheitsgefahren für den Menschen ebenfalls sichergestellt ist.

Über die Herkunft von Bodenbelastungen sind durchaus generelle Aussagen möglich, aus denen sich sinnvolle Entscheidungen über

geeignete Maßnahmen ableiten lassen.

Über geogene Belastungen hinausgehende Bodenbelastungen können nahezu mit Sicherheit auf industrielle Verursacher zurückgeführt werden. Als Belastungsquellen sind im allgemeinen Immissionen, Flußüberschwemmungen und Abfalldepositionen in Betracht zu ziehen. Aufgrund der vorhandenen Informationen können im vorliegenden Fall langjährige Immissionen (Preis einer rücksichtslosen Industrialisierung) als Ursache angenommen werden.

Als derzeitige Belastungsquelle sind lediglich Immissionen zu berücksichtigen, deren Höhe im Gebiet der geplanten Kleingärten durch entsprechende Messungen genau bekannt sind. Eine weitere Zunahme der Bodenbelastung verläuft nach diesen Informationen sehr langsam. Es läßt sich grob schätzen, daß nach Absenkung der Cadmium-Bodengehalte auf Werte unter 2,5 mg/kg bis zur Bearbeitungstiefe bei ausschließlicher Berücksichtigung der Immissionen (derzeitige Größe) frühestens nach ~ 150 Jahren ein Wert von 3 mg/kg erreicht wird.

Eine Bodenverbesserung ist hiernach eine absolut sinnvolle Maßnahme.

Da zu diesem Zwecke ein Bodenauftrag vorgesehen ist, entfällt das Problem einer evtl. Deponierung von abgetragenen Boden.

Eine besondere Deponierung des Bodens wäre in diesem Fall jedoch unbegründet, da gegen eine beliebige Verwendung des Bodens für andere gartenbauliche Zwecke; wie z. B. für Parkanlagen oder Aufforstung u. ä. kein Einwand bestünde.

Die Empfehlung des Chemischen Untersuchungsamtes, den Boden im Fall einer unbeschränkten gartenbaulichen Nutzung zu verdünnen, ist eine Vorsichtsmaßnahme, da es bisher nicht gelungen ist, gesetzmäßige Beziehungen zwischen Element-Gehalten im Boden und in Pflanzen herzustellen. Die Empfehlungen wurden gegeben, da in den genannten Pflanzen Cadmium-Gehalte - wie zuvor erläutert - über den Richtwerten 79 des Bundesgesundheitsamtes nicht auszu-schließen sind, nicht etwa, daß sie zu erwarten sind. Die Beziehungen zwischen den Element-Gehalten von Böden und Pflanzen

Dieser vorsorglichen Empfehlung ist beim Ausbau der Kleingartenanlage gefolgt worden. Dem wird ebenso bei der Jugendfarm gefolgt.

gehen auf das Zusammenwirken einer Reihe verschiedenartiger Einflußgrößen zurück, deren Bestimmung im Einzelfall größtenteils nicht durchführbar ist. Es ist daher sinnvoll und Praxis des Chemischen Untersuchungsamtes, die nach jeweiligem Kenntnisstand vorsichtigste Beurteilung und Empfehlung abzugeben.

20

~~Dieser vorsorglichen Empfehlung wird beim Ausbau der Kleingartenanlage und der Jugendfarm gefolgt.~~

Entlang der Frintroper Straße, der Straße Breukelmannhof und der Oberhauser Straße wurde die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung als WA-bzw. WR-Gebiet bestätigt.

Bei entsprechender Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, z. B. durch Schließung der Baulücken bzw. Erneuerung z. Zt. vorhandener Altbausubstanz, können etwa 35 Wohneinheiten zusätzlich innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Straßen gewährleistet.

Um einen verkehrsgerechten Ausbau der Frintroper Str. und der Oberhauser Straße, die im FNP und im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Essen als Hauptverkehrsstraßen eingestuft sind, zu erreichen, wird in Teilbereichen eine Verbreiterung der Straßen gegenüber dem heutigen Ausbau erforderlich.

Um den zukünftigen Ausbau planungsrechtlich sicherzustellen, wurden entsprechende Straßenbegrenzungslinien im Plan eingetragen. Da der endgültige Ausbau der Straße jedoch nicht vorrangig ist, wird eine Beseitigung der von Straßenbegrenzungslinien betroffenen Gebäude erst in ferner Zukunft erforderlich und kann voraussichtlich im Rahmen späterer Neubaumaßnahmen geregelt werden.

An der Oberhauser Straße ist nahe der Stadtgrenze im Plan eine Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr für die Anlage einer Buswende ausgewiesen. Hier enden aus Oberhausen kommend

21

Der westlich der Buswende vorgesehene Weg in die Grünanlage ist nicht mehr Bestandteil dieses B-Planes.

die Linien 964, 974, und 984, aus Essen kommend die Linie 170. Um für die hier endenden Buslinien eine ausreichende, verkehrsgerechte Wende- und Wartemöglichkeit zu schaffen ohne den Durchgangsverkehr zu beeinträchtigen, ist diese Anlage erforderlich.

Durch die Lage der Buswende außerhalb des Wohngebietes am Rande des Grünbereiches kann diese Anlage schonend in die Umgebung eingepaßt werden, ohne Anwohner zu beeinträchtigen, wie es bei dem bisherigen Endhaltepunkt an der Stadtgrenze der Fall ist.

21

~~Zur Verbesserung der betriebstechnischen Belange im Bereich der Buswende, die in Anbetracht der Lage am Rande des Grünbereiches nahe dem zukünftigen, renaturierten Bachläufe relativ eng bemessen wurde, kann der unmittelbar westlich angrenzende, in die öffentliche Grünanlage führende Fußweg zum Ein- und Aussteigen der Fahrgäste mitbenutzt werden.~~

Entlang der Frintroper Straße werden Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten, um die auf die angrenzenden Wohnbereiche entlang dieser Hauptverkehrsstraße einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu mindern.

Bei einer Prognosebelastung von ca. 6000 Kfz/24 Std. wurde an den der Straße zugewandten Gebäudefronten ein mittlerer Schallpegel von ca. 65 dB(A) am Tage und 60 dB(A) bei Nacht ermittelt.

Zur Dämmung der Immissionen sind daher in den Wohngebieten entlang der Frintroper Straße bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Die Pegelminderung muß mindestens 25 dB(A) betragen, um nachts einen Innenpegelwert von 35 dB(A) zu erreichen. Es sind daher z. B. Fenster ab Schallschutzklasse I nach VDI 2719 mit einem Schalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde im Plan eingetragen.

In Anbetracht der vorhandenen Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle nicht möglich.

22

entfällt unter Hinweis auf Pkt. 16

23

in Anspruch genommen werden, ist ein gesondertes landschaftsschutzrechtliches Aufhebungsverfahren abschließend durchgeführt worden, dessen Aufhebungsverfügung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf Nr. 41 vom 08.10.1987 veröffentlicht wurde.

An der Oberhauser Str. wurde ein mittlerer Schallpegel von ca. 64 dB(A) am Tage und ca. 55 dB(A) bei Nacht ermittelt. Um die für ein reines Wohngebiet (WR) anzustrebenden Grenzwerte von 35 dB(A) nacht^s zu erreichen, genügen Einfachfenster mit einem Schalldämmmaß bis 24 dB(A), so daß in diesem Fall besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Eine vorhandene Hochspannungsfreileitung wurde mit ihren Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 6 BBauG im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

22

~~Westlich des Lämpkes Mühlenbaches liegt ein Teil der vorhandenen, im Plan bestätigten Dauerkleingartenanlage im Seilbereich der Leitung.~~

~~Die Breite des Seilbereiches ist $2 \times 13 \text{ m} = 26 \text{ m}$. Bei der Neuordnung der Kleingartenanlage werden die Gartenlauben so angeordnet, daß der Seilbereich freigehalten wird.~~

Die Grenzen der Verbandsgrünfläche Nr. 8 und des Landschaftsschutzgebietes wurden im Plan nachrichtlich eingetragen.

23

Bezüglich der Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet, die für Kleingärten, Jugendfarm und Wohngebiet ~~in Anspruch genommen werden, ist ein gesondertes Verfahren durchzuführen, sobald der Bebauungsplan eine entsprechende Planreife erlangt hat.~~

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes Frintrop erstellt. Im Rahmen der detaillierten Planung im Bereich westlich Breukelmannhof wurde durch genaue Ermittlung des Bestandes, insbesondere des landschaftlichen Potentials und der räumlichen Strukturen eine Modifizierung der Flächenaufteilung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Aufgrund der Abweichungen von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren eingeleitet worden.

24

dem Ergebnis der Auswertung der Bürgeranhörung und den betrittsbeschlüß-
bedingten Änderungen.

25

ca. 3,72 ha

26

ca. 3,96 ha

27

ca. 0,93 ha

28

ca. 2,25 ha

29

entfällt

30

entfällt

31

ca. 1,29 ha

32

ca. 12,15 ha

Die gem. § 2 a BBauG vorgeschriebene Bürgeranhörung wurde in Verbindung mit dem Rahmenplan Frintrop auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes am 15.12.83 durchgeführt.

Das Konzept des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes entspricht ~~dem Ergebnis der Auswertung der Bürgeranhörung.~~

24

III. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen

25

Wohnbauland ~~ca. 3,9 ha~~

26

Öffentliche Grünfläche ~~ca. 9,5 ha~~

27

Grünanlage ~~ca. 1,0 ha~~

28

Jugendfarm ~~ca. 7,9 ha~~

29

Private Grünfläche ~~ca. 1,4 ha~~

30

Dauerkleingärten ~~Gärten~~

31

~~Fläche für die Landwirtschaft~~ ~~ca. 7,8 ha~~

32

~~Verkehrsfläche~~ ~~ca. 1,5 ha~~

~~Gesamtverfahrensgebiet~~ ~~ca. 33,0 ha~~

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete:

Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5/0,8

Zahl der Vollgeschosse = I/II

33
34

ca. 1.200.000,-- DM
ca. 500.000,-- DM

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

Zahl der Vollgeschosse = III

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke befinden sich zum Teil im privaten Besitz. Der Eigentumsübergang an die Stadt Essen ist - soweit auf freiwilliger Basis nicht möglich - u. U. durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen zu bewirken.

V. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenausbau:

Frintroper Straße und
Oberhauser Straße ca. 2.200.000,-- DM

Kanalausbau: ca. 180.000,-- DM

Ausbau der öffentlichen Grünfläche:

Grünanlage ~~ca. 1.425.000,-- DM~~

Dauerkleingärten ~~ca. 632.000,-- DM~~

Bodenordnung:

Grunderwerb ca. 600.000,-- DM

Gebäudeentschädigung ca. 2.300.000,-- DM

(mit Grunderwerb, Verlagerung,
Umzug)

33

34

35

entfällt unter Hinweis auf 16.

35

~~Die Kosten für die Renaturierung des Lämpkes Mühlenbaches sind nicht aufgeführt, da diese Maßnahme einem gesonderten Planfeststellungsverfahren vorbehalten ist.~~

Da für die Jugendfarm noch keine Entwurfsplanung vorliegt und der Zeitpunkt der Verwirklichung noch nicht bekannt ist, können auch hierfür Kosten noch nicht angegeben werden. Die Kosten für die Gebäudeentschädigung sind nur grob geschätzt, da der Zeitpunkt der Inanspruchnahme noch nicht abzusehen ist.

In dem Bebauungsplanentwurf sind keine neuen Erschließungsanlagen ausgewiesen.

Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen, sowie Kanalanschlußbeiträge sind für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes getilgt.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG kein Erschließungsgrün und daher nicht beitragsfähig.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt teilweise aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Im Bereich des sachbezogenen Programms "Begrünung Essener Norden" sind Landeszuwendungen möglich. Die entsprechenden Anträge werden innerhalb des geplanten Realisierungszeitraumes gestellt. Die Höhe der Zuwendungen aus Mitteln der Städtebauförderung (Wohnumfeldverbesserung) beträgt nach derzeitigen Richtlinien ca. 60 %.


Über die Art der Finanzierung des städtischen Anteils (Kreditmarktmittel, Rücklagen o. a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 333, "Breukelmannhof/Heilstr." und Nr. S 14 Gr. II Nr. 54 a - e, "Im Nierfeld/Lebberg/Hexberg" aufgehoben, soweit sie von dem vorliegenden Bebauungsplan erfaßt werden.

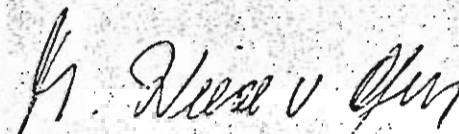
20. 05. 1986

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze, Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Dr.-Ing. Wiese-von Ofen
Amtsleiterin

Der Rat der Stadt Essen hat am 25.06.86 den Bebauungsplan Nr. 16/85 als Satzung und die Begründung hierzu vom 20.05.86 gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Essen, 07.07.1986

Der Oberstadtdirektor
I. A.



Gehört zur Verfügung vom 8. X. Okt. 1987
AZ 35.2-12.03 (EG 110)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Aufgrund der Vfg. des RP-Düsseldorf vom 22.08.1989 Az.: 35.2-12.03 (E 6110) geänderte Entscheidungsbegründung zum B-Plan Nr. 16/85

I. Reduktion des Geltungsbereiches nach Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft vom RP vorweg genehmigt. Die Verwaltung hat aus grundsätzlichen Erwägungen (s. FNP-Verfahren) hiervon keinen Gebrauch gemacht.

Mit einer Reduktion des Geltungsbereiches für den B-Plan wurde er dem RP am 07.08.1989 angezeigt. Aus den folgenden nach der Einleitung des Genehmigungsverfahrens entstandenen Zwängen wurde diese Reduzierung des Geltungsbereiches vorgeschlagen:

- Das Planfeststellungsverfahren zur Renaturierung des Lappkes Mühlensbach wurde nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist (12.12.88) mit Rücknahme einer Klage am 18.08.89 rechtsverbindlich und hat damit den am 07.07.86 zur Genehmigung vorgelegten B-Plan überlagert.

- Die während dieses Planfeststellungsverfahrens aus bodenordnerischen Gründen resultierende Lage des Baches weicht im Bereich der Buswendeanlage an der Oberhauser Straße von den ursprünglichen in den B-Plan eingeflossenen Planungsvorstellungen ab.

Die Buswendeanlage bedarf deshalb einer geringfügigen Verlagerung, da die Verrohrung des Baches auf ca. 36 m Länge den inhaltlichen Zielen und somit auch den Förderungsbedingungen für die Renaturierung entgegensteht.

- Für die Ausweisung der Dauerkleingärten südlich der mit Bodenverbesserungen bereits realisierten Dauerkleingartenanlage besteht gegenwärtig kein Bedarf.

Im Bereich der bereits realisierten Dauerkleingartenanlage sind die erforderlichen Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt, so daß sich eine Kennzeichnung erübrigt.

- Die durch Schadstoffe aus der Luft kontaminierten landwirtschaftlich genutzten Flächen verbleiben, wie z. Zt. vorhanden, da keine Gefahr in Verzug gegeben ist.

1. Notwendigkeit zur Reduzierung des B-Plan-Geltungsbereiches:

- (1) Planfeststellungsbeschuß "Renaturierung des Lämpkes Mühlenbach" der Emschergenossenschaft vom 04.10.1988 gem. § 31 Wasserhaltungsgesetz (WHG) in Verbindung §§ 152 (1) und 153 Wassergesetz für das Land NW (LWG-NW). Rechtskräftig mit dem unanfechtbaren Beschluß (Zurücknahme des Einspruches) des VG Gelsenkirchen vom 18.08.1989, Az.: 14 K 4151/88 zum Verwaltungsstreitverfahren Scheidt v. Stadt Essen. Baubeginn der Maßnahme / November 1989:

Ein Planfeststellungsbeschuß hat gegenüber einem Bebauungsplan höherrangige Bedeutung mit der Folge, daß Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb eines planfestgestellten Gebietes keine Rechtsverbindlichkeit haben.

Aufgrund der rechtskräftigen Planfeststellung v. 18.08.1989 mußte eine Fläche von 78.500 qm d. h. 24 % aus dem zur Genehmigung vorgelegten und teilgenehmigten Plan herausgenommen werden.

- (2) Bodenkontamination der Flächen für die Landwirtschaft und der privaten Grünflächen-Dauerkleingärten

Bei den vom chemischen Untersuchungsamt der Stadt Essen i. J. 1986 durchgeführten Spaten-Einzelproben des Oberbodens (Spatentiefe, Probenmasse 0,5 - 0,7 kg) wurden an keinem Beprobungspunkt Konzentrationen gemessen, die eine akute Toxizität darauf gewachsener Nahrungspflanzen erwarten lassen. Mit Ausnahme von zwei Einzelwerten liegen z. B. alle Cadmium-Bodenkonzentrationen über dem Schwellwert von 1 mg/kg Cadmium im Boden.

Aufgrund der bei Stichproben festgestellten folgenden Werte für Cadmium (0,93 - 4,58 mg/kg), für Blei (76 - 403 mg/kg) und für Zink (150 - 731 mg/kg) liegt dieser B-Plan in einem Bereich, der mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Die durch Schadstoffeintrag aus der Luft belasteten Böden abzüglich des planfestgestellten Bereiches erstrecken sich über eine Fläche von 130.000 qm, d.h. 39 % des zur Genehmigung vorgelegten und teilgenehmigten Planes.

Obwohl es sich hier um Schwermetallbelastungen handelt, die nicht bei allen Nahrungspflanzen zu einer gesundheitsgefährdenden Schadstoffkonzentration führen, wird die fortlaufende Kontrolle der Cadmium-Pflanzenbelastung für erforderlich gehalten.

Die unter der Spatentiefe liegenden Böden sind aufgrund der Untersuchungen der Emschergenossenschaft gem. Planfeststellungsbeschluß (siehe Pkt. (1)) v. 04.10.1988, Pkt. 4 (7) auf Seite 6 "... aufgrund ihrer chemischen Unbedenklichkeit der Bodenklasse 1 B zuzuordnen ...".

Die landwirtschaftlichen Flächen bilden aufgrund des Flächenbedarfs zur Renaturierung des Mühlenbachs künftig Insellagen, so daß auch hier auf die Weiterführung der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen verzichtet werden muß.

Diese neue Situation bewirkte zwingend die Reduktion des Geltungsbereiches des B-Planes auf 121.500 qm, das sind 37 % der ursprünglich vorgesehenen Planung, die dem RP-Ddf angezeigt wurde.

2. Nach Reduktion des Geltungsbereiches nach wie vor gültige ursprüngliche Zielsetzung gem. Seite 2 dieser Begründung:

Der Anlaß zur Aufstellung des B-Planes bildete der vorgesehene Neubau von Dauerkleingärten und die Schaffung eines öffentlichen Grünbereiches mit entsprechenden Wegeverbindungen, wie dies im reduzierten B-Plan festgesetzt ist. Die ursprüngliche Absicht, die Renaturierung des Läppkes Mühlenbach über den B-Plan vorab zu sichern, hat die am 18.08.1989 rechtskräftige Planfeststellung nach dem Satzungsbeschluß überlagert.

Die Inhalte des planfestgestellten Gebietes decken sich mit der Zielsetzung des B-Planes.

Obwohl im B-Plan die Dauerkleingarten-Festsetzungen aus v. g. Gründen gegenwärtig reduziert sind, bleibt diese Zielsetzung weiter im Flächennutzungsplan verankert.

Die aus dem B-Plan herausgenommenen Grünwegeverbindungen sowie Flächen für die Landwirtschaft haben z. T. Bestand und liegen z. T. im planfestgestellten Gebiet, so daß auch diese Reduktion der ursprünglichen Zielsetzung nicht widerspricht.

Aus diesen Gründen haben die Ziele des B-Planes trotz des langen Zeitraumes zwischen Satzungsbeschluß und Anzeige Bestand.

II. Auflage im Anzeigeverfahren

Bei der vom RP-Ddf verfügten Auflage handelt es sich um die Streichung der nach der öffentlichen Auslegung des B-Planes in blau dargestellten überbaubaren Fläche (Verainsheim) innerhalb der privaten Grünfläche - Dauerkleingärten. Für die Ergänzung des B-Planes wäre ein Verfahren gem. § 2 a (7) BBauG bzw. BauGB erforderlich gewesen, das nicht durchgeführt worden ist.

23.08.1989

Stadtplanungsamt



Dr. Pantel

Dr.-Ing. Pantel

stellvertr. Amtsleiter (V.i.A.)