

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 3/83
"Wiedfeldtstraße/Langenbrahmstraße"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- IV. Zahlenwerte und Nutzungen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Grundsätze für soziale Maßnahmen
- VII. Kosten

* Siehe § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Plan erfaßt den Bereich der ehemaligen Zeche Langenbrahm und wird in etwa begrenzt

- durch die A 52 und die Manfredstraße im Norden
- die Grenze zwischen den Stadtteilen Rüttenscheid und Stadtwald im Osten
- die Wiedfeldtstraße im Süden und
- die Grundstücke Rüttenscheider Straße 327 bis 321 im Westen.

Außerdem ist ein Geländestreifen von ca. 60 m Breite auf der Ostseite der Stadtteilgrenze Rüttenscheid/Stadtwald in den Verkehrsbereich einbezogen.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Allgemeines

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die heute durch unregelmäßige Nutzung des Zechengeländes der ehemaligen Schachanlage 1/3 der Langenbrahm AG entstandenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Mißstände und die damit verbundenen Belastungen für die Umgebung durch Niederlegung der Industrieanlage zu beseitigen und das Gelände einer neuen, sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf erfaßt deshalb im wesentlichen das Zechengelände der Langenbrahm AG. Dort waren im westlichen Geländeteil die Betriebsgebäude und im östlichen die Abraumhalde untergebracht. Die vor der Jahrhundertwende errichteten Gebäude werden heute von den unterschiedlichsten Gewerbebetrieben genutzt. Seit dem Bau der A 52 erfolgt ihre Erschließung über eine private Ersatztrasse für die damals unterbrochene Langenbrahmstraße.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Autobahn, im Osten an den Stadtwald, im Süden an die Wohngebiete bzw. Waldflächen

jenseits der Wiedfeldtstraße und im Westen an das Mischgebiet entlang der Rüttenscheider Straße. Die Planung muß auf die von dort ausgehenden Belastungen Rücksicht nehmen und die Umgebung zugleich vor unvermeidbaren Einwirkungen aus der Neuordnung bewahren.

Nach der im neuen Flächennutzungsplan dargestellten und vom Rat der Stadt beschlossenen städtebaulichen Zielsetzung war eine Kombination von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die gewerbliche Nutzung soll die Bestandserhaltung der heute auf dem Zechengelände ansässigen Unternehmen sichern und darüber hinaus die Ansiedlung weiterer Betriebe ermöglichen. Zur Vermeidung längerer Produktionsunterbrechungen bei den ansässigen Unternehmen ist für sie als neuer Standort der Haldenbereich vorgesehen. Der Abbruch der heute genutzten Gebäude braucht so erst nach dem Umzug zu erfolgen.

Der Wohnungsbau in dieser attraktiven und infrastrukturell gut versorgten Wohnlage dient der Deckung des Wohnflächenbedarfs, der für die Gesamtstadt bis zum Jahre 1990 eine Zielzahl von 600.000 Einwohnern umfaßt.

Die städtebauliche Gliederung und optische Trennung von Gewerbe und Wohnungsbau erfolgt durch Anordnung eines begrünten Schutzwalles.

Bodenverhältnisse

Die im letzten Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts entstandenen Zechengebäude wurden bereits auf angeschüttetem Boden errichtet. Es ist deshalb davon auszugehen, daß etwa zwei Drittel der Geländeoberfläche aus Anschüttungen bestehen.

Es handelt sich um Anschüttungen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Dicke.

Die Anschüttungen im Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude sind mindestens 90 Jahre alt - die Auffüllung im östlichen Teil wurde erst vor etwa 10 Jahren beendet.

Von West nach Ost zunehmend, sind die Anschüttungsdicken mit 0 - 15 m anzunehmen. Dies entspricht der Höhendifferenz zwischen der Langenbrahmstraße und dem östlichen Waldniveau. Das ursprüngliche Geländeprofil ist heute u.a. noch an der teilweise dammartigen Ausbildung der Wiedfeldtstraße ablesbar.

Die Fundamente der Betriebsgebäude sind zum Teil als schwere Flachgründungen ausgebildet - zum Teil auch auf den tragfähigen Untergrund abgeführt. Sie sind nach Abbruch von Hochbauteilen grundsätzlich im Boden verblieben.

Das Anschüttungsmaterial besteht aus Sand- und Schiefergestein, das bei der Kohlegewinnung anfiel.

Bergbauliche Vorgaben

Als Folge der ehemaligen bergbaulichen Nutzung sind auf dem Gelände 5 Tagesschächte vorhanden. Es sind dies die Schächte Langenbrahm 1 und Langenbrahm 3, der Wasserhaltungsschacht und der Wetterschacht sowie ein Fahrschacht, der um 1838 in Flöz Mausegatt angelegt wurde.

Zur Bestimmung der Schachtschutzbereiche wurde im Auftrage der Langenbrahm AG von der Westfälischen Berggewerkschaftskasse (WBK) ein Gutachten erstellt. Die in diesem Gutachten ermittelten Schutzbereiche sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

In Kenntnis des Gutachtens der WBK hat das Bergamt Bochum in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan dargelegt, daß die Schachtschutzbereiche grundsätzlich zu beachten sind. Wenn davon abgewichen werden sollte, seien vor der Durchführung von Einzelbaumaßnahmen die Langenbrahm AG sowie das Bergamt Bochum unter Vorlage von Einzelgutachten über Baugrund-, Bebauungs- und Ausgasungsfragen zu hören. Diese Aussage wurde als textliche

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. (5) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Bergamt Bochum hat außerdem mitgeteilt, daß im Planbereich auch oberflächennaher Abbau umgegangen ist und deshalb eine Grubenbildeinsichtnahme empfohlen.

Diese Einsichtnahme wurde durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, daß im Planbereich die Flöze Mausegatt, Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2, Geitling 1 und Geitling 2 ausgehen. Über die genaue Lage dieser Flözausgehenden können allerdings nur Bohrungen Aufschluß geben. Da solche Bohrungen kosten- und zeitaufwendig sind, wurde von der Langenbrahm AG in Abstimmung mit dem Geologen der Stadt Essen eine Zone bestimmt, innerhalb derer sämtliche Flözausgehenden liegen. Dieser Bereich wird im Nordwesten durch das Ausgehende des Flözes Mausegatt begrenzt.

In den Bebauungsplan ist deshalb eine Sicherheitszone eingetragen worden, die sich über den gesamten Teil des Bebauungsplangebietes erstreckt, der südöstlich dieser Linie liegt. Dieser Bereich wird als "Sicherheitszone bedingt durch oberflächennahen Bergbau (siehe Kennzeichnung)" im Plan erläutert.

In Ergänzung dieser zeichnerischen Darstellung wird eine textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. (5) BBauG folgenden Inhaltes getroffen:

In dem als Sicherheitszone, bedingt durch oberflächennahen Bergbau, kenntlich gemachten Bereich gehen die Flöze Mausegatt, Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2, Geitling 1 und Geitling 2 zu Tage aus. Die genaue Lage dieser Flöze sowie der heutige Zustand in den Abbaubereichen ist vor Bebauung durch Bohrungen zu überprüfen. Ein spezielles Gutachten muß dann Sicherungsmaßnahmen für die jeweiligen Gebäude festlegen.

Rellinghauser Mühlenbach

Das Bebauungsplangelände wird von Südwest nach Nordost vom Rellinghauser Mühlenbach unterquert. Dieses Gewässer wurde Anfang dieses Jahrhunderts durch ein Kanalbauwerk verrohrt. Eine Teilverrohrung war 1903 bereits vorhanden. Die Überdeckung bis zur jetzigen Geländeoberfläche beträgt im Südwesten ca. 3,0 m und an der Baugrenze des nordöstlichen Gewerbegebietes ca. 15,0 m. Eine zusätzliche Überschüttung war früher durch eine Halde aus Grubenbergen vorhanden. Dieses Material wurde jedoch inzwischen abgetragen.

Zur Freihaltung des überwölbten Gewässers von jeglicher Bebauung ist ein Schutzstreifen von 6,0 m Breite festgesetzt. Der Schutzstreifen wurde so angeordnet, daß er neben dem Kanalrohr einen mindestens 1,0 m breiten Arbeitsraum abdeckt. Die mit 6,0 m Breite ausreichende Bemessung des Schutzstreifens ist durch ein Gutachten des Erdbaulaboratoriums Essen belegt worden. Darin wird festgestellt, daß durch entsprechende Gründungsmaßnahmen in Form von Bodenverdichtung oder Pfahlgründung eine Beeinträchtigung des Kanalbauwerks ausgeschlossen werden kann.

Ein gleichfalls auf dem Langenbrahm-Gelände noch befindlicher Grubenwasserstollen wird von der Eigentümerin hohlraumfrei verfüllt.

Wohnbaugebiete

Die Konzeption der Wohnbebauung entspricht der planerischen und gestalterischen Zielsetzung, hier eine dem Stadtteil Rüttenscheid wie auch dem Bödenwert entsprechende, verdichtete Wohnanlage mit städtischem Charakter zu schaffen. Durch Gruppierung und Gliederung der Bebauung wurden zugleich städtebauliche Räume entwickelt, deren Dimensionierung und Abfolge auf einen menschlichen Maßstab abgestimmt sind.

Um eine Vielfalt in der Gestaltung geneigter Dachformen zu ermöglichen, ist auf einengende gestalterische Festsetzungen verzichtet worden.

Entlang der Nordseite der Wiedfeldtstraße wurde die vorhandene Bebauung hinsichtlich ihrer Anordnung und Geschößzahl bestätigt und in einem Teilbereich ergänzt. Wegen der heute bereits praktizierten, gebietstypischen Nutzungen sollen hier Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Westlich der Langenbrahmstraße ist ein Reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise als Gartenhofhäuser mit geschlossenen Fronten nach Westen und Norden vorgesehen. Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse wurde auf zwei beschränkt. Diese Festsetzungen berücksichtigen die unmittelbare Nachbarschaft zum Mischgebiet im Westen und zur Autobahn im Norden.

Die Verwirklichung der vorbeschriebenen Planung setzt den Abbruch der hier noch bestehenden, überalterten Zechenhäuser voraus. Dem Abbruch soll jedoch nur zugestimmt werden, wenn die Langenbrahm AG als Eigentümerin den verbliebenen Bewohnern eine akzeptable Umzugsregelung anbieten kann. Sollte für die derzeit noch ansässigen sieben Mietparteien keine einvernehmliche Regelung zu erreichen sein, kann die Realisierung der Neubauten zunächst nur auf den Grundstücken erfolgen, die von Bewohnern freigezogen sind.

Der größte Teil der Neubebauung soll östlich der Langenbrahmstraße zwischen dem Schutzwall zu den Gewerbegebieten und der Gewerbeerschließungsstraße entstehen. Sie bietet vielfältige Haus- und Wohnformen, die aus günstiger Himmelsrichtung mittels schleifenartig geführter Mischverkehrsflächen erschlossen werden. Das Angebot reicht von einer durch vorhandenen Baumbestand geprägten Angerbebauung über Einzel- und Gruppenhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken bis zu viergeschossigen, stark gegliederten Mehrfamilienhäusern.

Die Versorgung mit jedermann zugänglichen Stellplätzen für Pkw erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Längs- oder Senkrechtaufstellung.

Die private Versorgung soll auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Für Baugrundstücke, bei denen eine solche Regelung nicht problemlos möglich ist, wurden in den Schutzwall eingebettete Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Alle im Planbereich außerhalb von Forst- und Grünflächen vorhandenen und erhaltenswerten Bäume sind im Entwurf gekennzeichnet. Sie sollen gem. § 9 Abs.(1) 25 b BBauG in ihrem Bestand gesichert werden. Außerdem wird an besonders geeigneter Stelle innerhalb der Mischverkehrsfläche ein Baumpflanzgebot gem. § 9 Abs.(1) 25 a BBauG ausgesprochen. Um Behinderungen von Müllfahrzeugen etc. auszuschließen, kann hier allerdings nur ein Hochstamm gepflanzt werden.

Gewerbegebiete

Die Hochbaubereiche der Gewerbegebiete umfassen eine dreigeschossige Bauweise entlang der A 52 und im östlichen Haldenbereich sowie eine zweigeschossige Bauweise in der Nähe der Wohngebiete. Damit soll die Riegelwirkung gegenüber den Autobahnimmissionen optimiert werden und zugleich eine Baumassengliederung erfolgen.

Um das knappe und hochwertige Bauland möglichst effizient zu nutzen, sollen in Teilen der Gebiete Gewerbehöfe eingerichtet werden. Diese Anlagen ermöglichen eine Zusammenfassung von Betrieben mit vergleichbarem Funktionsablauf sowie ähnlichem Störungsgrad. Sie sind in Form von Mietflächen oder auch auf Teileigentumsbasis zu verwerten.

Das nahe den Forstflächen eingerichtete GE 3-Gebiet soll den umzusiedelnden Kohlenhandel, die Bauhöfe und ggf. weitere gleichartige Nutzungen aufnehmen. Zur Vermeidung optischer Be-

eintrüchtigungen ist dieses Gebiet mit einer mindestens 2,50 m hohen Mauer einzufassen.

Das südöstlich gelegene GE 1-Gebiet wurde für die von der Grundeigentümerin angestrebte Errichtung einer Tennis-Doppelhalle mit insgesamt 4 Spielfeldern und den erforderlichen Nebenanlagen bemessen. Dadurch soll die heute in einem der niederzulegenden Zechengebäude betriebene Sportanlage auch nach der Neuordnung zur Verfügung stehen.

Entlang der Gewerbeerschließungsstraßen wurden an dafür geeigneten Punkten Stellplätze für Pkw in Längs- oder Diagonalaufstellung vorgesehen. Der überwiegende Teil soll dabei am Anfang der Gewerbegebiete im Schnittpunkt von Fußwegen in die Wohngebiete und die Forstfläche eingerichtet werden. Die private Stellplatzversorgung ist für die einzelnen Baugrundstücke im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Erzielung eines freundlichen Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete und zur Verhinderung von optisch störenden Nutzungen sollen die Vorgartenbereiche sowie die Grundstücksflächen entlang der Fußwege begrünt werden. Eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs.(1) 25 a BBauG wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die einzelnen Betriebe haben unterschiedliche Störungsgrade, die lt. Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl. NW 1982, S. 1370) unterschiedliche Abstände zu den Wohnbauflächen bedingen. Es werden deshalb folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird das Gewerbegebiet in die Teilgebiete GE 0, GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert.

In den Teilgebieten sind folgende Betriebs- und Anlagearten zugelassen:

GE 0:

Nutzungen gemäß § 8 Abs. (2) 2 BauNVO. Die gemäß § 8 Abs. (2) 1 und § 8 Abs. (2) 3 sowie gemäß § 8 Abs. (3) 2 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE 1:

Betriebe, die in ihrem Störungsgrad unterhalb der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 liegen.

In dem südöstlich gelegenen GE 1-Gebiet mit II-geschossiger Bauweise sind gem. § 1 Abs. (6) 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. (3) 2 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

GE 2:

Betriebe, die keinen größeren Störungsgrad als die in der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 aufgeführten Betriebe besitzen.

GE 3:

Betriebe, die der unter Nr. 179 der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 genannten Betriebsart entsprechen. Ein-geschossige bauliche Anlagen, die zum Schutz des Materials oder für den Betriebsablauf erforderlich werden, sind bis zu einer GRZ von 0,25 zugelassen. Zur Verhinderung störender Einwirkungen auf die Umwelt ist das gesamte Teilgebiet mit einer mind. 2,50 m hohen Mauer einzufassen.

2. Darüber hinaus sind die für das Teilgebiet GE 0 zulässigen Nutzungen auch in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 zugelassen.
3. Als Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste 1982 zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

4. Die auf dem Plan abgedruckte Abstandsliste 1982 (RdErl. d. MAGS NW vom 09.07.1982) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verkehrerschließung

Die vorstehend beschriebenen Gewerbe- und Wohnbereiche werden durch zwei getrennte Verkehrswege an die Wiedfeldtstraße angebunden.

Die Erschließung des Wohnbereichs geht von der Langenbrahmstraße aus, die in ihren heutigen Abmessungen erhalten bleibt (6,50 m breite Fahrspur zuzüglich Parkstreifen und Gehweg) und bis an den Nordrand des Geländes geführt in einer Wendeplatte endet. Ausgehend von dieser Trasse wird der Hauptwohnbereich östlich der Langenbrahmstraße durch 5,50 m bzw. 4,75 m breite, befahrbare Wohnwege erschlossen, die als umlaufende Schleife mit Querspangen sowie als Stichweg ausgebildet sind und die Anfahrbarkeit jedes Baugrundstückes gewährleisten.

Die befahrbaren Wohnwege sollen analog den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung (RAS-E)" ausgebildet werden. Die Linienführung der Fahrgassen erfolgt dabei nicht nach fahrdynamischen Gesetzmäßigkeiten, sondern zur Erzielung eines vorsichtigen Fahrverhaltens in gekurvter Form. Der Fahrbahnbelag wird die durch Mischung der Verkehrsarten angestrebte Kommunikationsfunktion einer derartigen Verkehrsanlage unterstützen.

Zur Erschließung des Gewerbebereichs ist außerhalb der Waldzone eine 6,50 m breite Fahrspur zuzüglich 2,00 m Gehweg und 0,5 m Randstreifen konzipiert, die in 220 m Entfernung zur Langenbrahmstraße von der Wiedfeldtstraße aus auf das Gewerbegebiet geführt wird. Als Einmündung in die Wiedfeldtstraße wird die vorhandene Forststraße benutzt.

Die Gewerbeerschließung endet am östlichen Haldenrand und nach kurzer Führung entlang der Autobahnböschung jeweils in einer Wendeplatte.

Von der Wendeplatte an der Autobahnböschung bis zur Wendeplatte am Ende der Langenbrahmstraße ist die Einrichtung einer mittels Sperrpfosten abgeriegelten Mischverkehrsfläche vorgesehen. Diese Verbindung soll in Notfällen als Überlauf dienen - normalerweise aber nur dem Fußgänger vorbehalten sein und unerwünschten Ringverkehr ausschließen.

Die Konzeption der getrennten Erschließung wurde nach umfassender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorgenommen. Sie ist erforderlich, weil

- ein Anschluß an die Wiedfeldtstraße über nur eine Anbindung wegen der totalen Abriegelung des Gebietes bei Unfällen, Rohrbrüchen, Straßenbauarbeiten etc. zu risikoreich ist,
- die Einmündung der Langenbrahmstraße in die Wiedfeldtstraße für die Einführung des Gesamtverkehrs zu nahe an der Rüttenscheider Straße liegt; zumal die Wiedfeldtstraße auch als Abkürzung zwischen der Frankenstraße und der A 52 frequentiert wird, und
- eine sonst unvermeidliche weitere Beeinträchtigung des Wohnbereiches westlich der Langenbrahmstraße nicht vertretbar ist, da dieser Bereich bereits durch die Mischgebietsnutzung entlang der Rüttenscheider Straße und die nördlich angrenzende A 52 belastet wird.

Unter diesen Vorgaben ist die Inanspruchnahme eines geringen Teiles der Waldzone für die Führung der Gewerbeerschließungsstraße eine akzeptable Maßnahme; zumal die Trasse in ihrem ersten Teil der bereits vorhandenen Waldstraße folgt und erst danach unter weitgehender Schonung des Baumbestandes und in geringstmöglicher Breite (6,50 m Fahrbahnmit beiderseitig 0,5 m Schrammbord) auf das freie Langenbrahmgelände schwenkt.

Auch die Verlärmung der angrenzenden Waldbereiche durch den Gewerbeverkehr hat keine unverträgliche Dimension. Der Einflußbereich der Wiedfeldtstraße ist heute bereits vom Verkehrslärm

betroffen. Hier findet also lediglich eine Lärmüberlagerung statt. Im rückwärtigen Bereich biegen die vorhandenen Wanderwege nach kurzer Parallelführung in Richtung Osten ab und entziehen sich so der Lärmeinwirkung. Da der Gewerbeverkehr im wesentlichen nur an Werktagen während der Arbeitszeit stattfindet, ist darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu den arbeitsfreien Tageszeiten und an den Wochenenden kaum zu befürchten. In dieser Zeit wird lediglich die geplante Tennisanlage angefahren. Hinzu kommt, daß die durch die neue Trasse abgetrennte Waldfläche wegen des hier anstehenden, durchfurchten Hanggeländes auch heute keinen echten Erholungswald darstellt und ihre ökologische Ausgleichsfunktion auch zukünftig nicht verliert.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Häuser Wiedfeldtstraße 38-44 durch die gegenüberliegende Einmündung ist nicht zu erwarten. Die Straßenseite wird zwar zukünftig stärker belastet - die nach Südwesten liegende Gartenseite bleibt jedoch geschützt. Letztlich ist noch festzustellen, daß eine etwaige Trassenführung an der Ostseite des Verwaltungsgebäudes Wiedfeldtstraße 23 wegen der dafür erforderlichen und den angrenzenden Wald erfassenden Dammschüttung ausgeschlossen werden mußte.

Fußwegesystem

Die einzelnen Wohn- und Gewerbegebiete sind für den Fußgänger durchlässig.

Ein Fußweg verbindet die Langenbrahmstraße mit der Manfredstraße und findet von dort Anschluß an das öffentliche Wegesystem durch den Krupp'schen Krankenhauspark zur Wittekindstraße.

Eine weitere Verbindung durchquert den begrünten Wall zwischen der Mischverkehrsfläche der Wohngebiete und den Gewerbegebieten und führt im weiteren Verlauf zum Wegenetz des Stadtwaldes.

Die Fußwege werden regelmäßig von öffentlichem oder privatem Grün begleitet.

Entwässerungstechnische Erschließung

Im Rahmen eines abwassertechnischen Gesamtkonzeptes für das Einzugsgebiet der Kläranlage Essen-Rellinghausen ist der Rellinghauser Mühlenbach (ehemaliger Abwasservorfluter) von Schmutzwassereinleitungen befreit worden. Dies wird durch Verlegung eines Schmutzwasser-Parallelsammlers und durch den Bau von Regentlastungen aus der Mischkanalisation - zum Teil verbunden mit Regenwasserbehandlungsanlagen - erreicht.

Die geplante abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist Teil dieses Gesamtkonzeptes.

Die Erschließung erfolgt im Mischverfahren, so daß neben den Schmutzwässern auch die klärbedürftigen Niederschlagswässer zum Schmutzwassersammler und damit zur Behandlung gelangen. Der Bachkanal (z.Z. Abwassersammler) führt künftig natürliches Bachwasser sowie die Abflüsse aus der Regentlastung bei Regenspende über 15 l/sec. je ha. An der Einmündung der Forststraße in die Wiedfeldtstraße ist außerhalb des Verfahrensgebietes zu diesem Zwecke ein Regentlastungsbauwerk geplant. Für die Ableitung der Schmutzwässer ist der Bau eines weiterführenden Kanals in der zum Gewerbegebiet führenden Erschließungsstraße vorgesehen. Er mündet in den vorhandenen Abwassersammler. Die Quellzuflüsse aus dem Bachkanal speisen den Rellinghauser Mühlenbach.

Die Art der Regentlastung wird in einem Abwasserbeseitigungskonzept für das gesamte Einzugsgebiet der Kläranlage Essen-Rellinghausen festgelegt, das in naher Zukunft gemeinsam mit dem Ruhrverband erstellt werden muß. Sofern die Regentlastung mit einer Niederschlagswasserbehandlung verbunden werden muß, ist der Ruhrverband zuständig. Die örtliche abwassertechnische Erschließung wird davon jedoch nicht grundsätzlich berührt.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen wurden am Böschungsrand der Autobahn und an einem Teilstück der Gewerbeerschließung geplant. Sie sollen zum einen die hier bestehende bzw. noch zu errichtende Lärmschutzwand abdecken und zum anderen einen angemessenen Übergang zwischen der Erschließungsstraße und dem bestehenden Waldgebiet schaffen. Für beide Flächen werden Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.(1) 25 a BBauG ausgesprochen.

Die privaten Grünflächen erfüllen vornehmlich städtebauliche Gliederungs- und Gestaltungsfunktionen. So wurde eine mit Pflanzgebot belegte Grünfläche zwischen dem Wohngebiet westlich der Langenbrahmstraße und dem Mischgebiet an der Rüttenscheider Straße bzw. der Autobahn angeordnet. Eine weitere derartige Grünfläche ist auf einer Aufschüttungsfläche für den Immissionschutz zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten festgesetzt worden.

Aufschüttungsflächen

Von der Autobahn im nordwestlichen Planbereich bis zum bestehenden Forst im Süden erstrecken sich zusammenhängende, unterschiedlich breite und mehrfach abgeknickte private Aufschüttungsflächen, die für eine Nutzung als bepflanzte Grünfläche vorgesehen wurden. Diese Aufschüttungsflächen sind zunächst als städtebauliches Gliederungselement anzusehen. Sie übernehmen aber auch die Funktion eines Schutzwalles gegen Immissionen, die von der A 52 sowie von der gewerblichen Bebauung ausgehen können. Darüber hinaus dienen sie als Begrenzung und Abschirmung der Wohngebiete.

Ihre Höhe muß mindestens 2,50 m über Terrain betragen. Die Böschungsneigungen wurden je nach Profilbreite in den Zonen F 1 und F 2 unterschiedlich ausgelegt. Ein organischer Anschluß an die Forstfläche ist in der Örtlichkeit zu finden.

Die vorgesehenen Festsetzungen lauten:

F 1 Aufschüttungsfläche für den Immissionsschutz; Böschungswinkel der Aufschüttung max. 1:1,75; Oberkante Wall mind. 2,50 m über Terrain (§ 9 Abs. (1) 17 in Verbindung mit § 9 Abs. (1) 24 BBauG).

F 2 Aufschüttungsfläche für den Immissionsschutz: Böschungswinkel der Aufschüttung max. 1:1,5; Oberkante Wall mind. 2,50 m über Terrain (§ 9 Abs. (1) 17 in Verbindung mit § 9 Abs. (1) 24 BBauG).

Forstflächen

Die Bauflächen sind im Osten, Südosten und Süden von Forstflächen umgeben.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben" vom 18.07.1975 soll bei der Bauleitplanung im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden.

Dieser Sicherheitsabstand wird im Bereiche der Wohngebiete voll berücksichtigt.

Im Bereiche der Gewerbegebiete war dies nicht möglich, ohne das Umsiedlungskonzept und damit den Bestand der ansässigen Betriebe zu gefährden. Von den Betrieben fällt nämlich eine große Zahl unter die Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 mit einem Mindestabstand von 100 m zu Wohnbauflächen. Die Wiederansiedlung dieser Betriebe kann deshalb nur im östlichen Haldenbereich erfolgen. Das gilt auch für die Freiflächenutzungen (Bauhöfe, Kohlenhandel etc.), die im GE 3-Gebiet fortgesetzt werden sollen.

Zur genauen Bestimmung der tatsächlich entstehenden Abstände wurde der Waldrand eingemessen und im Bebauungsplan kartiert.

Danach ergeben sich im Bereich des GE 1-Gebietes mit II-geschossiger Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) Abstände zwischen Baugrenzen und Forst von etwa 17,0 bis 30,0 m. Im Bereich des GE 3-Gebietes (Freilager) betragen die Abstände zwischen der umgrenzenden Mauer und dem Forst etwa 5,0 bis 22,0 m. Zwischen den Baugrenzen der GE 2-Gebiete und dem Forst sind Abstände von etwa 17,0 m bis 32,0 m ablesbar.

Bei der Bewertung dieser Unterschreitungen ist zu berücksichtigen, daß die Forstfläche im nordöstlichen Haldenbereich bis zu 15,0 tiefer liegt als die Bauflächen. Eine Gefährdung der Sicherheit von Menschen und Gebäuden durch umstürzende Bäume kann dort deshalb ausgeschlossen werden. Auch die befürchtete Zerstörung von Versorgungsleitungen sowie lästige Beschattungen dürften hier nicht auftreten.

Der teilweise besonders geringe Abstand zum GE 3-Gebiet ist wegen der darin betriebenen Freilagernutzung vertretbar. Die hier nur ausnahmsweise zulässigen, eingeschossigen baulichen Anlagen können - soweit sie ohne besondere statische Sicherheitsvorkehrungen erstellt werden sollen - in mindestens 35 m Abstand vom Waldrand gebaut werden.

Für bauliche Anlagen, die in den vorbeschriebenen Gebieten innerhalb des 35 m-Sicherheitsabstandes errichtet werden sollen, wird entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes Wesel folgende textliche Kennzeichnung getroffen:

Bauliche Anlagen, die innerhalb des Sicherheitsabstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden sollen, müssen durch statische Vorkehrungen so ausgebildet sein, daß sie durch umstürzende Bäume 1. Ordnung nicht in menschengefährdendem Ausmaß beschädigt werden können. Bäume 1. Ordnung weisen Gewichte über 5,0 t auf (gem. § 9 Abs. 5 BBauG).

Schäden, die im Zusammenhang mit der Unterschreitung des Sicherheitsabstandes entstehen, lösen Haftungsansprüche gegen den Waldeigentümer aus. Das Staatliche Forstamt Wesel hat darauf verwiesen, daß nach Urteilen oberster Gerichte in Bayern und Baden-Württemberg eine Verzichtserklärung der betroffenen Gewerbetreibenden auf derartige Haftungsansprüche rechtsunwirksam ist. Es wird deshalb angestrebt, im Rahmen der erforderlichen bodenordnenden Regelungen für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit der Langenbrahm AG Flächenaustauschungen vorzunehmen, die diese Haftungsrisiken von der Stadt Essen abwenden.

Um der Waldbrandgefahr vorzubeugen, wird entsprechend dem Gem. RdErl. d. IM u. d. MELF vom 18.07.1975 außerdem folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Anlagen, die mit der Einrichtung oder dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind und in einem Abstand von weniger als 100 m von den Forstflächen errichtet werden sollen, bedürfen der Genehmigung durch die Forstbehörde (§ 46 Landesforstgesetz - LFoG - vom 24.04.1980).

Lärmschutzmaßnahmen

Auf das Bebauungsplangebiet wirkt Lärm von der Bundesautobahn A 52 und der Wiedfeldtstraße sowie dem Mischgebiet an der Rütten-scheider Straße ein. Die Lärmintensität ist abhängig von der Entfernung zu diesen Lärmquellen und der Realisierbarkeit aktiven Lärmschutzes.

a) Verkehrslärmschutz Wohngebiete

Unter Berücksichtigung der heute bereits an der Böschungsoberkante der A 52 teilweise bestehenden und zukünftig um mindestens 213 m zu verlängernden 2,50 m hohen Lärmschutzwand ergeben sich aus den Immissionen der Autobahn für die Wohngebiete folgende Mittelungspegel (Tag/Nacht):

- am Nordrand der überbaubaren Fläche WRg 0,4/(0,8)II westlich der Langenbrahmstraße
 - im Erdgeschoß 58,4/53,6 dB (A)
 - im Obergeschoß 61,6/56,8 dB (A)

- am Nordrand der überbaubaren Fläche WRo 0,4/(0,8)/II östlich der Langenbrahmstraße
im Erdgeschoß 56,1/51,3 dB (A)
im Obergeschoß 57,4/52,7 dB (A)
- am Nordrand der überbaubaren Fläche WRg 0,4/(1,1)/IV im Ostteil des Wohngebietes
im Erdgeschoß 52,7/47,9 dB (A)
im 3. Obergeschoß 54,2/49,4 dB (A)
- am Nordrand der überbaubaren Fläche WRo 0,4/(1,0)/III im Ostteil des Wohngebietes
im Erdgeschoß 55,6/50,9 dB (A)
im 2. Obergeschoß 57,1/52,4 dB (A)

Entlang der Wiedfeldtstraße ergibt sich aus der heute feststellbaren und sich voraussichtlich auch zukünftig nicht wesentlich verändernden Belastung mit ca. 4.000 Kfz/24 h eine Lärmeinwirkung von 63/55 dB (A) auf die Gebäude entlang dieser Straße.

Aus der angenommenen Belastung der Gewerbeerschließungsstraße mit 2.000 Kfz/24 h ergeben sich in 25 m Entfernung Lärmimmissionen von 55/48 dB (A) auf die geplante Wohnbebauung.

Die anderen Wohngebiete sind von den Lärmquellen weiter entfernt oder abgeschirmt. Hier liegen die Belastungszahlen demnach niedriger.

Im Entwurf zur DIN 18005, Teil 1 von April 1982 "Schallschutz im Städtebau" sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei Reinen Wohngebieten (WR) tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB (A) und bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A) genannt.

Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie- und Gewerbelärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Diese Richtwerte werden teilweise erheblich überschritten. Es müssen deshalb Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm getroffen und gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG textlich festgesetzt werden.

Diese Vorkehrungen können über den bereits vorgesehenen aktiven Lärmschutz hinaus aus stadtgestalterischen Gründen wie auch wegen der vorgegebenen Situation nur passiver Art sein.

Sie sollen in Form von Schallschutzfenstern mit davon unabhängigen Lüftungseinrichtungen getroffen werden. Es wird dabei hingenommen, daß durch diese Maßnahme die Freibereiche nicht geschützt werden können. Gleichwohl erscheint die Regelung sachgerecht, weil

- dadurch während der Nachtzeit ungestörter Schlaf gewährleistet ist,
- die Belastungszahlen für den Rand der Baugebiete ermittelt wurden - im Gebietsinneren die Werte also günstiger liegen (nach der VDI-Richtlinie 2718 E können bei Anordnung der Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite Pegelminderungen von 10 bis 30 dB (A) erreicht werden)
- die Erdgeschosse und somit die terrainbezogenen Freibereiche erheblich weniger belastet sind als die Obergeschosse, und
- bei Ermittlung der Lärmpegel weder der begrünte Schutzwall, noch die heute in ihrer Ausbildung unbekanntem gewerblichen Hochbauten in ihrer Riegelfunktion berücksichtigt wurden.

Folgerungen

Bei der Bemessung der erforderlichen Pegelminderung ist gem. VDI-Richtlinie 2719 bei Reinen und Allgemeinen Wohngebieten von einem Innengeräuschpegel in Schlafräumen von 30 dB (A) auszugehen.

Für die Wohngebiete werden deshalb folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

In den Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen sind bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 25 dB (A) und in den Reinen Wohngebieten (WR) 27 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 30 dB (A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.

b) Verkehrslärmschutz Gewerbegebiete

Unter Berücksichtigung der noch zu errichtenden Lärmschutzwand an der Böschungsoberkante der A 52 ergeben sich für die Gewerbegebiete G_{E0} und GE 1 entlang der Autobahn am Nordrand ihrer überbaubaren Flächen Mittelungspegel (Tag/Nacht) von

55,6/50,9 dB (A) im Erdgeschoß und
57,1/52,4 dB (A) im 2. Obergeschoß.

In den Gewerbegebieten GE 2, die gegenüber der A 52 nicht durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden sollen, ergeben sich an den Nordrändern der überbaubaren Flächen Mittelungspegel (Tag/Nacht)

- für das GE 2-Gebiet entlang der Autobahn von
62,8/58,1 dB (A) im Erdgeschoß und
71,8/67,0 dB (A) im 2. Obergeschoß sowie

- für das GE 2-Gebiet südöstlich der Erschließungs-Stichstraße von
53,5/48,7 dB (A) im Erdgeschoß und
55,2/50,5 dB (A) im 2. Obergeschoß.

Im Entwurf zur DIN 18005, Teil 1, von April 1982 "Schallschutz im Städtebau" sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A) genannt. Diese Richtwerte werden im GE 2-Gebiet entlang der Autobahn überschritten. Sie können hier wegen der Lage des Gebietes zur abschwenkenden Autobahn auch nicht durch die Anordnung einer Lärmschutzwand verbessert werden.

Im Hinblick darauf, daß in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen sind und deren Aufenthaltsräume aus Gründen der Besonnung sinnvollerweise zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, wird die Festsetzung passiven Lärmschutzes als angemessen angesehen.

Folgerungen

Bei der Bemessung der erforderlichen Pegelminderung ist gem. VDI-Richtlinie 2719 bei Gewerbegebieten von einem Innengeräuschpegel in Schlafräumen von 35 dB (A) auszugehen.

Für das Gewerbegebiet GE 2 entlang der A 52 werden deshalb folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Im GE 2-Gebiet entlang der Autobahn sind in den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelungspegel 32 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.

c) Gewerbelärmschutz

Der Schutz der Wohnbauflächen vor Gewerbelärm wurde durch die Zuordnung und Gliederung der gewerblichen Bauflächen entsprechend dem Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982) sichergestellt. Einzelheiten dazu werden durch textliche Festsetzungen geregelt. Die zugehörige Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen anzuordnenden bepflanzten Anschüttungsflächen bleiben in ihrer Immissionsschutzwirkung unberücksichtigt. Sie stellen deshalb eine zusätzliche Schutzmaßnahme dar.

d) Allgemeiner Lärmschutz

An das WRg-Gebiet westlich der Langenbrahmstraße schließt in Richtung Rüttenscheider Straße ein Mischgebiet an. Hier sind zwei Automobilvertragshändler mit Werkstätten, einer Tankstelle und einer Schnellwäsche angesiedelt. Zum Schutz des Reinen Wohngebietes vor den von dort ausgehenden Emissionen, wie auch den Immissionen aus dem Betrieb der nördlich angrenzenden Autobahn wird festgesetzt:

Als Vorkehrung zur Minderung von Lärmeinwirkungen dürfen im WRg-Gebiet westlich der Langenbrahmstraße nur Gartenhofhäuser mit geschlossenen Fronten nach Westen und Norden angeordnet werden (gem. § 9 Abs. (1) 24. BBauG).

Zur Abdeckung der ungestalteten Brandwände an der Grenze des Mischgebietes wurde dort eine 12 m breite private Grünfläche mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. (1) 25 a BBauG angeordnet, die beschränkt wirksam auch Abschirmfunktionen erfüllt.

Dem vornehmlich optischen, wie auch in geringerem Maße dem Lärmimmissionsschutz soll die Anordnung der öffentlichen Grünanlage mit Pflanzgebot an der Südostseite der Gewerbeerschließung dienen. Diese Maßnahme wird im Bereiche der angrenzenden Forstfläche durch Unterpflanzung mit niedrigen Gehölzen komplettiert.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BBauG

Die geplanten Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes überein. Es ist davon auszugehen, daß der Flächennutzungsplan vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens wirksam geworden ist.

IV. Zahlenwerte und Nutzungen

1. Flächengrößen

1.1 Verfahrensgebiet	12,40 ha
1.2 Wohnbaugebiete	3,82 ha
1.3 Gewerbegebiete	3,84 ha
davon Freilager	0,44 ha
1.4 Grünflächen	
a) öffentliche	0,23 ha
b) private	1,03 ha
davon Aufschüttungsflächen	0,87 ha

1.5 Forstflächen	1,29 ha
1.6 öffentliche Verkehrsflächen	2,19 ha
davon Mischverkehrsflächen	0,49 ha
2. Gebäudebestand	
2.1 Wohngebäude (einschl. Zechensiedlung)	18
2.2 Industriegebäude (ehem. Zechenanlage)	10
3. Neuplanung	
3.1 Wohnungsbau	
a) Anzahl d. Geschoßwohnungen	ca. 65
b) Anzahl d. Wohnungen in Familienheimen einschl. Einlieger	ca. 40
3.2 Gewerbe	
a) zulässige Geschoßfläche für gewerbliche Nutzung ohne Freilagerfläche und ohne Fläche mit möglicher Sportanlagennutzung	ca. 52.000 m ²
b) Fläche mit möglicher Sportanlagennutzung	ca. 5.500 m ²
c) Freilager (Bauhöfe, Kohlenhandel etc.)	ca. 6.800 m ²
4. Stellplätze und Garagen	
4.1 Wohngebiete	
a) Garagen	ca. 100
b) Stellplätze privat	ca. 20
c) Stellplätze öffentlich	ca. 60
4.2 Gewerbegebiete	
a) Stellplätze privat	ca. 150
b) Stellplätze öffentlich	ca. 25
5. Wohnungseinheiten im Endzustand	ca. 125
5.1 je ha Wohnbaufläche	ca. 33
6. Einwohner (2 EW/WE)	ca. 250

7. Mittlere Geschößflächenzahl 0,45

8. Nutzungen

8.1 Wohngebiete

WAg	0,4	/	(1,0)	/	III
WAO	0,4	/	(0,8)	/	II
WRg	0,4	/	(0,8)	/	II
WRo	0,4	/	(0,8)	/	II
WRo	0,4	/	(1,0)	/	III
WRo	0,4	/	(1,0)	/	III/nur Hausgruppen zulässig
WRg	0,4	/	(1,1)	/	IV
WRo	0,4	/	(1,1)	/	IV/nur Hausgruppen zulässig

8.2 Gewerbegebiete

GEo	0,8	/	(1,6)	/	II
GE1	0,8	/	(1,6)	/	II
GE1	0,8	/	(2,0)	/	III
GE2	0,8	/	(2,0)	/	III
GE3					

8.3 Öffentliche Verkehrsflächen, teilweise als Mischverkehrsflächen

8.4 Grünflächen

- a) öffentliche Grünanlagen
- b) private Grünanlagen

8.5 Flächen für Aufschüttungen

8.6 Flächen für die Forstwirtschaft

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind für den Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen erforderlich.

VI. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Wie bereits unter II. dargelegt, wurden die Gewerbegebiete so angeordnet und bemessen, daß eine Verlagerung der heute ansässigen Betriebe ohne Arbeitsunterbrechung möglich ist. Die bei der Umsetzung entstehenden wirtschaftlichen und sozialen Probleme sollen einvernehmlich zwischen der Langenbrahm AG als Eigentümerin und den derzeitigen Mietern unter Einschaltung der Verwaltung geregelt werden.

Als Grundlage für diese Regelungen wurde zunächst ermittelt, welche Erwartungen die ansässigen Gewerbetreibenden in die Umsiedlung setzen. Dabei wurden insbesondere Fragen der Standortgebundenheit, des künftigen Raum- und Flächenbedarfs, der Form des Eigentumserwerbs bzw. der Pacht oder des Mietkaufs, der Belastbarkeit der Betriebe hinsichtlich ihrer Liquidität, der gestellten Anforderungen an die Infrastruktur sowie der Möglichkeit von Zusammenfassungen artgleicher oder sich ergänzender Betriebe erörtert.

Parallel dazu wurden anhand mehrerer Eigentums- und Mietmodelle Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen verschiedener Förderprogramme der öffentlichen Hand geprüft.

Erste Gespräche dazu sind mit der Westdeutschen Landesbank (WestLB), der Lastenausgleichsbank (LAB) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geführt worden.

Als Zwischenergebnis der bisher durchgeführten Sondierungen kann festgehalten werden:

- 22 Unternehmen wollen den Standort 'Gewerbegebiet Langenbrahm' nicht aufgeben,
- 4 nicht standortgebundene Betriebe sind an anzupachtenden Freiflächen außerhalb dieses Gebietes interessiert,
- 4 Unternehmen möchten ein Grundstück in einem städtischen Gewerbegebiet erwerben und
- 14 Betriebe wollen sich selbst um eine neue Ansiedlung bemühen, bzw. haben ihren Betrieb bereits verlagert oder ihre Geschäftstätigkeit aufgegeben.

Einige der standortgebundenen Betriebe haben Bedenken im Hinblick auf den zu erwartenden Miet- oder Pachtzins geäußert. Die Behandlung dieser Frage wurde zunächst zurückgestellt, weil derzeit noch keine konkrete Kostenermittlung für die Gesamtmaßnahme vorliegt.

Die Erhebung der erforderlichen Daten sowie die Abstimmungsgespräche zwischen den Beteiligten werden zügig fortgesetzt. Sie sollen vor dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes zum Abschluß gebracht werden. Das Ergebnis wird in die Entscheidungsbegründung aufgenommen.

VII. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschlägig ermittelte Kosten für Bodenordnung, entwässerungs- und straßenbautechnische Erschließung sowie für den Ausbau der Grünanlagen:

1. Bodenordnung	
a) Grunderwerbskosten	ca. 1,64 Mio DM
b) Gebäudeentschädigung	ca. 0,09 Mio DM
c) Umzugskosten	ca. 0,04 Mio DM
d) Abbruchkosten	ca. 0,01 Mio DM
e) Minderwert für Abstufung von Bau- land in priv. Grünfläche	ca. 1,20 Mio DM
2. Tiefbaumaßnahmen	
a) Kanalbau	ca. 1,20 Mio DM
b) Straßenbau	ca. 2,25 Mio DM
3. Grüngestaltung	
Grünanlagen	ca. <u>0,03 Mio DM</u>
	ca. 6,46 Mio DM

Bei der vorstehenden Kostenkalkulation ist davon ausgegangen worden, daß die Eigentümerin die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt entweder freigestellt, oder aber - nach Ausbau im Rahmen eines Erschließungsvertrages - fertiggestellt übergibt. Die Bodenordnungskosten für den Wendekreis Langenbrahmstraße sind jedoch enthalten.

Außerdem liegt der Kalkulation zugrunde, daß die Grünflächenausweisung hinter den Häusern Langenbrahmstraße 7-19 die Geltendmachung eines Minderwertes bzw. eines Übernahmeverlangens auslösen wird. In anderen Teilen des Bebauungsplanes ist damit nicht zu rechnen, weil die Herabstufungen durch höherwertige Ausweisungen kompensiert werden.

An Erschließungsbeiträgen sind unter Einrechnung der Grunderwerbskosten, jedoch ohne Ansatz für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen für die neu herzustellende Erschließungsstraße und die Mischverkehrsflächen ca. 2,29 Mio DM zu erwarten.

Für den Gehweganteil der Langenbrahmstraße können an Erschließungsbeiträgen noch ca. 0,01 Mio DM vereinnahmt werden.

Das Aufkommen an Kanalanschlußbeiträgen erreicht etwa 0,40 Mio DM.

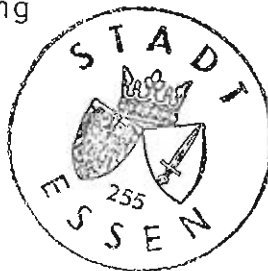
Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird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

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen.


09.09.1983

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Ergänzung:

Die Entwurfsbegründung vom 09.09.1983 wird wie folgt ergänzt und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG dar:

Zu S. 3 nach 1. Absatz:

Aufgrund der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungsplanungen sind als Vorgabe folgende städtebaulich bedeutende Ergebnisse im B-Plan berücksichtigt worden:

1. Immissionsschutzkonzept (ISK, 1982)/Anlageangabe für ISK
Gem. ISK ist das Gebiet als teilweise belegte GE-Fläche mit Neuordnungsbedarf (Anlage 19) neben einem MI-Gebiet (Anl. 21) ausgewiesen, wobei es sich um einen immissionsgefährdeten Bereich aufgrund der BAB A 52 (Anl. 24) und der durch verunreinigte Luft in den Boden gelangten Schwermetalle (Blei: 100g/t, Zink: 500 g/t; Anl. 17) handelt.
Aus diesen Gründen sind immissionsschutzrelevante Festsetzungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzungen gem. Abstandsklasse VIII bis X mit 50 bis 200 m Abstand (Anl. 24) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gefordert (Anl. 12). Die Schwermetallbelastung des Bodens aus der Luft ist in diesem Bereich unbedeutend und daher ohne Auswirkung auf die Festsetzungen des B-Planes.
2. Handlungsprogramm zur Förderung der Essener Wirtschaft (1976)
Mind. 4 ha dieses Gebietes sind für wirtschaftsfördernde Schwerpunktmaßnahmen vorgesehen.

Zu S. 6 vor letztem Absatz:

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund von Hochrechnungen der Wohnflächenbedarf i.J. 1990 mit 33 qm pro Einwohner angenommen, woraus sich bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 600.000 EW und einer Siedlungsdichte von 110 EW/ha ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche von ca. 270 ha ergibt. Dafür sind im FNP u.a. die Wohngebiete auf der ehem. Zeche Langenbrahm in Rütenscheid mit 3,5 ha vorgegeben (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, Essen, Sept. 1982, S. 24). Aus diesem Grunde werden im B-Plan Wohngebiete festgesetzt, die das "Wohnen im Grüngürtel" ermöglichen. Voraussetzung für diese Standortwahl ist u.a. die zum Teil

optimale künftige Lagegunst, wie Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten durch Mischverkehrsflächen, Tertiärsektorversorgung in Rüttenscheider Straße, Stadtbahnanschluß, Autobahnanschluß, direkte Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens und die Nähe zur Gruga, zum Grugabad, zur Messe, zu den Sportstätten, zum Krupp-Krankenhaus, etc..

Durch die relativ tiefe Einschnitt-Lage der BAB A 52, die Art der Erschließung, die Anordnung der Baukörper und die sehr umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen soll eine Wohn- und Lebensqualität erreicht werden, die nicht nur den gegebenen Maßstäben entspricht, sondern gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Zu S. 7, anstelle des 4. Absatzes:

Die überalterten, nicht erhaltenswerten Zechenhäuser an der Langenbrahmstraße sind abgebrochen und die Grundstücke abgeräumt, so daß dies kein Hindernis mehr für die Realisierung des Planes darstellt.

Zu S. 8 nach 1. Absatz:

Die in dem Schutzwall eingebetteten Gemeinschaftsgaragen sind durch textliche Festsetzung dem WR₀ II-Gebiet östlich der Langenbrahmstraße zugeordnet.

Zu S. 11 nach 2. Absatz:

Die bei Realisierung der B-Plan-Festsetzungen ausgelösten Verkehrsbelastungen der bestehenden Straßen und Straßenknoten bewegen sich im ortsüblichen Rahmen, ergeben für die Wiedfeldtstraße eine Prognosebelastung von ca. 4.000 Kfz/24 h und führen nicht zu der befürchteten Überlastung von Straßenräumen.

Die gegenwärtige Nutzung in der Langenbrahmstraße bewirkt eine Querschnittsbelastung von ca. 1.200 Kfz/24 h. Durch Umorientierung von Verkehrsströmen wie z.B. künftige Anbindung der Fa. Auto Alda ausschließlich an die Rüttenscheider Straße und

verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Bereiches zur Entlastung der Wiedfeldtstraße, wird die Verkehrsbelastung im Rahmen der zumutbaren Grenzen gehalten und erfährt künftig unter der theoretischen Annahme gleichbleibender Kfz.-Zulassungszahlen keine wesentliche Veränderung. Das künftige Verkehrsaufkommen nach Realisierung der Planungsziele wird aufgrund vorliegender Hochrechnungen eine mittlere Querschnittsbelastung von ca. 1.500 Kfz/24 h zusammen für die Langenbrahmstraße und die neue GE-Erschließungsstraße erreichen. Der Wert von 2.000 Kfz/24 h ist aus heutiger Sicht ein Spitzenwert, der nur an wenigen Tagen im Jahr möglicherweise erreicht werden wird. Diese Zahlen sind aus dem Vergleich der Flächen GE-Gebiet alt = ca. 45.000 m² zu GE-Gebiet neu von ca. 34.000 m² und 6.800 m² Freifläche brutto, bzw. zur GE-Geschoßfläche neu von 57.500 m² und 4.400 m² Freilager netto und der Verkehrsstromumlenkung (Auto-Alda) ermittelt. Exakte Daten über das künftige Verkehrsaufkommen lassen sich allerdings z.Z. nicht prognostizieren.

In diesem Zusammenhang muß auch auf die bislang statistisch nachweisbare Entwicklung im Sekundärsektor-Bereich hingewiesen werden, in dem sich generell bei stetig steigendem Flächenbedarf eine flächenrelevante Abnahme der Arbeitsplätze abzeichnet, d. h. eine Bruttosozialprodukteinheit wird künftig von einer stetig sinkenden Personenzahl erzeugt, wodurch sich im Normalfall ein sinkendes Verkehrsaufkommen in GE-Gebieten zwangsweise ergeben muß.

Die Planrealisierung bewirkt daher auf der Wiedfeldtstraße nur eine geringfügige Erhöhung der prognostizierten Querschnittsbelastung von insgesamt ca. 3 bis 5 % der heutigen Werte.

Zu S. 11 nach 4. Absatz:

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden gem. Skizze 1 auf Seite 33 folgende Varianten zur Erschließung des GE-Gebietes untersucht:

- (1) über Langenbrahmstraße zur Wiedfeldtstraße
- (2) über Langenbrahmstraße und Brücke über BAB A 52
- (3) über neue GE-Erschließungsstraße am Rande des Landschaftsschutzgebietes (LSG) zur Wiedfeldtstraße
- (4) über neue GE-Erschließungsmaßnahme z.T. am Rande und z.T. durch das LSG über vorhandene Forststraßen zur Wiedfeldtstraße

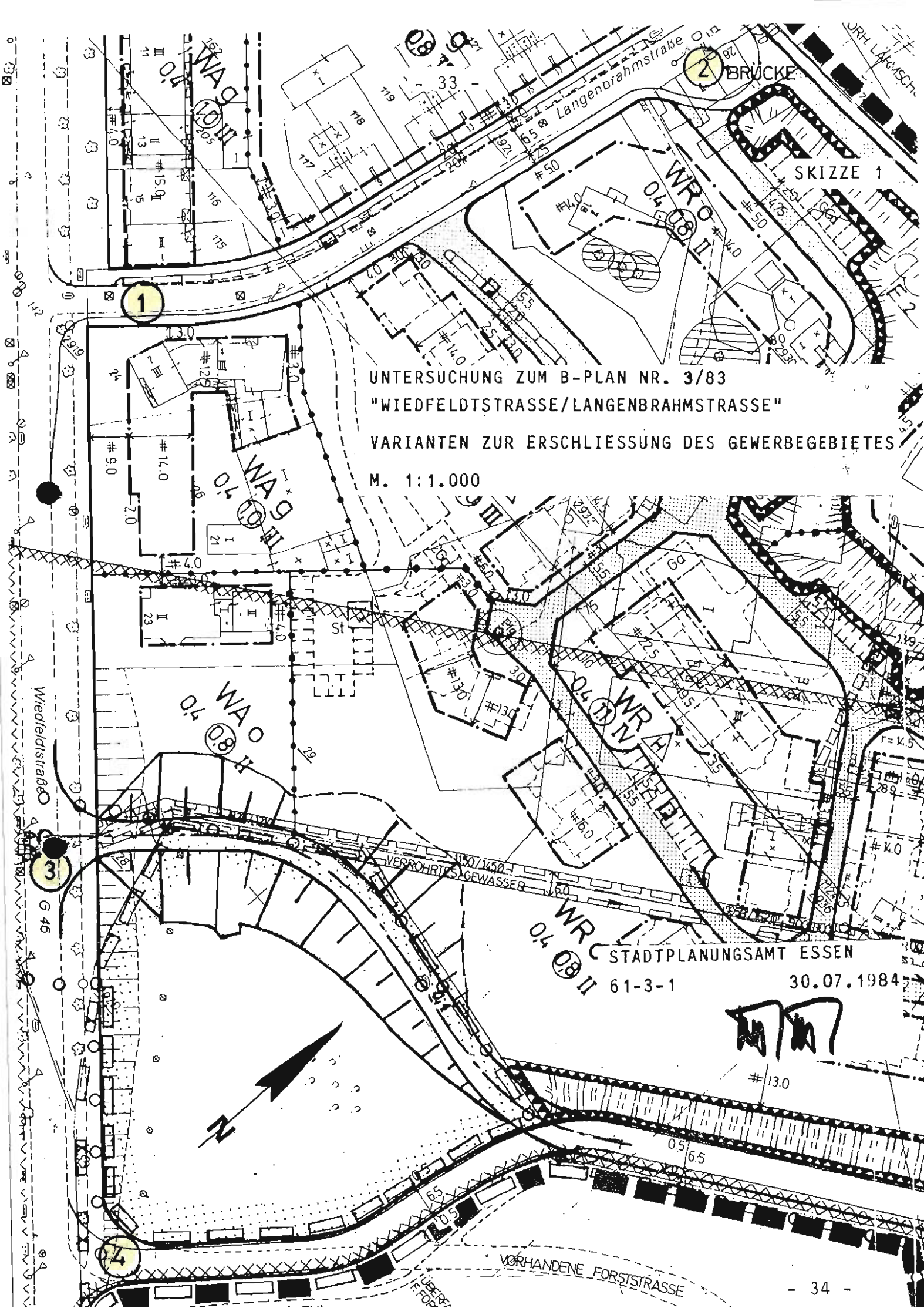
Aufgrund der Abwägung privater und öffentlicher Belange ist es erforderlich, die GE-Gebiete getrennt von den geplanten Wohngebieten zu erschließen sowie ein Minimum an bestehenden Wohngebieten zu belasten.

Ausgehend von der Erreichbarkeit des GE-Gebietes über die BAB A 52 wären gem. Erschließung 2 (Brücke) ca. 120 Wohneinheiten (WE) bzw. ca. 150 Bewohner (EW) und gem. Erschließung 4 (s. Seite 35 ca. 50 WE bzw. ca. 70 EW betroffen. In diesem Zusammenhang sprechen auch noch gegen die Brücke die Schwierigkeiten, welche sich durch die Stadtbahnrampe in der Rütten-scheider Straße ergeben und eine Andienung, je nach Fahrtrichtung entweder nur über die Magdalenenstraße oder nur über die Manfredstraße, ermöglichen.

Aus diesem Grund schieden die Varianten (1) und (2) aus. Die in der Skizze 2 auf Seite 34 dargestellte Variante (3) mußte wegen der erforderlichen Böschungsflächen, die zu einer Zerstörung von ca. 2.100 m² Wald geführt hätten, zugunsten der ca. 780 m² Wald benötigenden waldschonenderen Lösung (4) gem. Skizze 3 auf Seite 35 weichen.

Die Variante (4) wurde deshalb als die aufgrund der Lage und topographischen Situation mit den geringsten Umweltschutzmängeln behaftete Lösung vorgezogen.

Da sich die GE-Gebiets-Andienung aufgrund des Standortes vorwiegend über die BAB A 52 abwickeln wird, ist der kürzeste Weg zur BAB-Auffahrt über die beabsichtigte Festsetzung gegeben. Dadurch entsteht zwangsweise, wie in der Folge ausgeführt, die geringste Immissionsbelastung von Wohngebieten.



SKIZZE 1

UNTERSUCHUNG ZUM B-PLAN NR. 3/83
"WIEDFELDSTRASSE/LANGENBRAHMSTRASSE"
VARIANTEN ZUR ERSCHLIESSUNG DES GEWERBEGBIETES
M. 1:1.000

STADTPLANUNGSAMT ESSEN
61-3-1 30.07.1984

[Handwritten signature]



SKIZZE 2

UNTERSUCHUNG ZUM B-PLAN NR. 3/83
"WIEDFELDTSTRASSE/LANGENBRAHMSTRASSE"
GE-ERSCHLIESSUNGSSTRASSE VARIANTE 3
M. 1 : 1.000

WRO
0,4 (0,8) II

WA6
8,4 (0,8) II

3

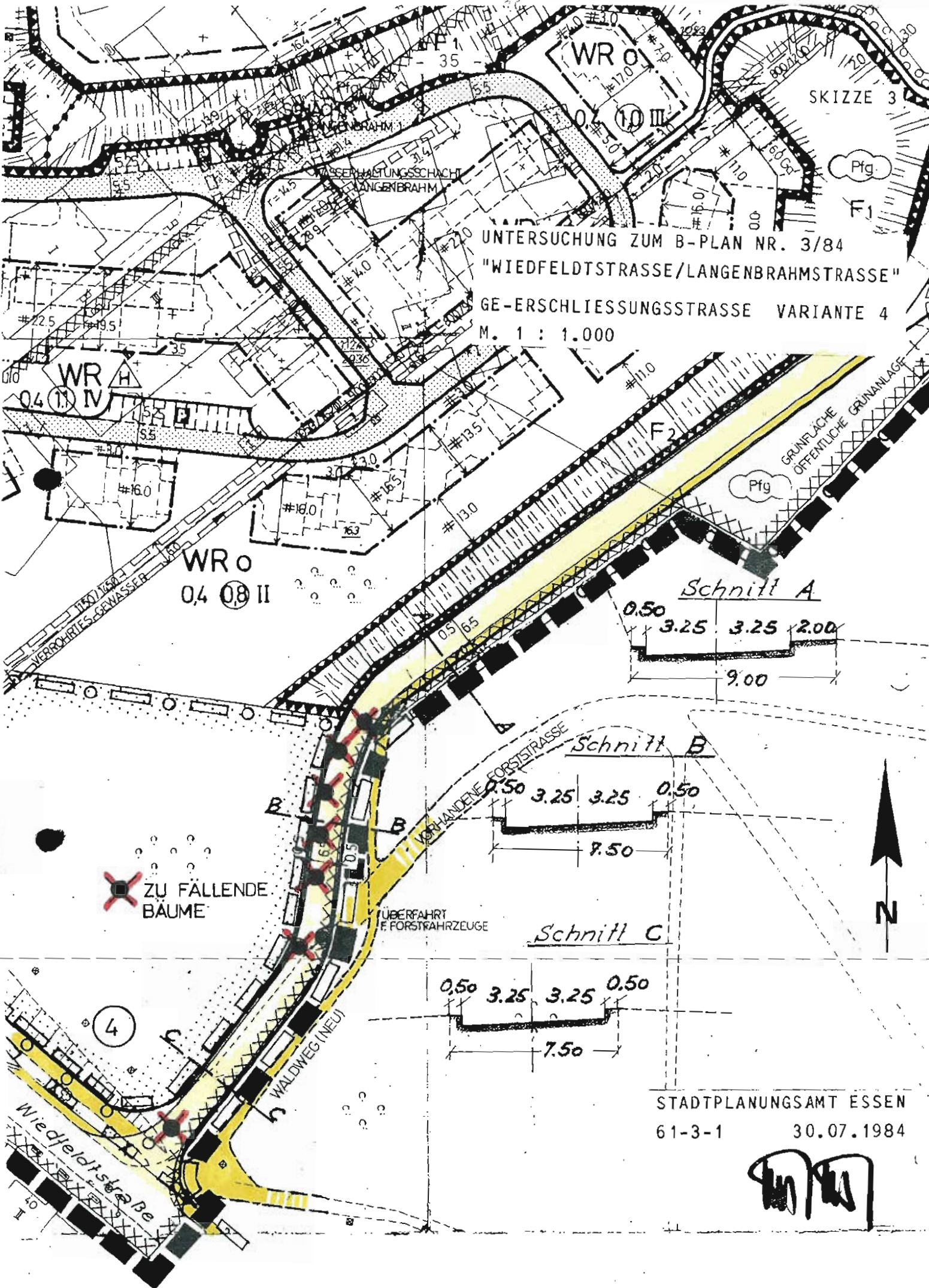
Flur 16



STADTPLANUNGSAMT ESSEN

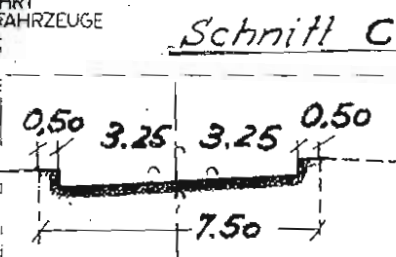
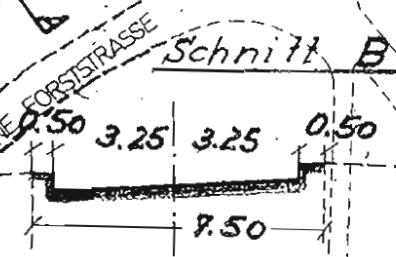
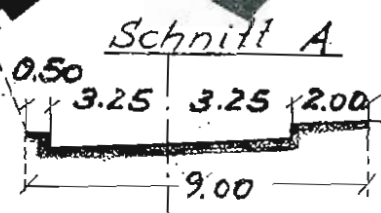
61-3-1

30.07.1984



SKIZZE 3

UNTERSUCHUNG ZUM B-PLAN NR. 3/84
 "WIEDFELDTSTRASSE/LANGENBRAHMSTRASSE"
 GE-ERSCHLIESSUNGSSTRASSE VARIANTE 4
 M. 1 : 1.000



STADTPLANUNGSAMT ESSEN
 61-3-1 30.07.1984

zu S. 12 nach 6. Absatz:

Die dadurch künftig abgetrennte ca. 0,7 ha große, an einem 15 m Niveauunterschied aufweisenden Talrand liegende Waldfläche, ist nach wie vor mehr oder minder unbegehrter, bereits heute "abgetrennter" Bestandteil des Forstes und bildet eine Art "Immissionsschutzwald" zwischen neuer Wohnbebauung und Wiedfeldtstraße. Aufgrund der vorgezogenen Ausbauplanung für die GE-Erschließungsstraße werden bei einer Gesamt-Ausbaubreite von 7,50 m im Wald acht Bäume gefällt werden müssen, für die ausreichende Ersatzpflanzungen im B-Plan-Bereich vorgesehen sind. Sieben Bäume müssen dort gefällt werden, wo die neue Straße den Waldweg verläßt und einer im Einmündungsbereich, wobei Folgeschäden so gut wie ausgeschlossen sind. Diese Maßnahmen sind einvernehmlich mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt.

Für diese GE-Erschließungsstraße ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

In dem dafür nötigen Verfahren wird auf eine Ersatzfläche in Werden-Fischlaken hingewiesen werden. Hier soll im z.Z. aufzustellenden Bebauungsplan "Zimmermannstraße", die bisher für die Tennisanlage "Am hohen Kreuz" vorgesehene Fläche neu in den Landschaftsschutz aufgenommen werden und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zu S. 13, 2. Absatz:

Der letzte Satz ab "Letztlich ..." entfällt.

Zu S. 13, nach 2. Absatz:

Da für die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes in den B-Plan allein die im Maßstab 1 : 50.000 gedruckte Landschaftsschutzkarte maßgeblich ist, wird die Grenze des Landschaftsschutzes aufgrund der nicht ablesbaren Parzellenschärfe wie folgt im B-Plan berichtigt:

von der Wiedfeldtstraße südlich der auf S.35 behandelten Erschließungsstraße, unter Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche-Grünanlage, von deren östlichem Eckpunkt entlang der

südlichen Grenzen des GE 1 - und GE 3 - Gebietes unter Einbeziehung einer außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegenden Fläche und entlang der östlichen Grenze der GE 3 - und GE 2 - Gebiete am Böschungsfuß der vorhandenen Halde. Ersatzflächen sind an anderer Stelle nicht erforderlich. Das Staatliche Forstamt Wesel - Untere Forstbehörde - hat gem. Schreiben Az.: 25.05-25-20.1165/ba vom 29.03.1984 gegen diese Lösung keine Einwendungen.

Zu S. 14, vor 1. Absatz:

Da die GE-Erschließungsstraße in der Fläche für die Forstwirtschaft nur Schrammborde aufweist, wird der Fußweg östlich davon frei durch den Wald verlegt.

Zu S. 14, nach letztem Absatz:

Vorbeugend wird deshalb für die östlich der Langenbrahmstraße ab einer gedachten ca. 40 bis 70 m davon entfernten Linie in östlicher Richtung gelegenen WE- und GE-Gebiete folgendes textlich festgesetzt:

"Gemäß § 9 a Abs. 1 BBauG ist die bauliche und sonstige Nutzung der mit □ gekennzeichneten Gebiete östlich der Langenbrahmstraße erst zulässig, wenn die schadlose Abwassersammlung und Abwasserbeseitigung gesichert ist."

Zu S. 18 nach 4. Absatz:

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, daß die bestehende Lärmschutzwand an der Böschungsoberkante der BAB A 52 entsprechend der Festsetzung in ihrem Bestand dauerhaft gesichert wird.

Zu S. 19 nach 4. Absatz:

Für die zur Wiedfeldtstraße orientierten Aufenthaltsräume kann unter den gegebenen Voraussetzungen kein zusätzlicher Lärmschutz gefordert werden, da die prognostizierte Lärmeinwirkung von 63/55 dB (A) auf die Gebäude entlang der Straße gem. RdErl. des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr NW vom 03.12.1982 mit Lärmgrenzwerten von 75/65 dB (A) die Anspruchsvoraussetzungen zur Förderung passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht erfüllt.

Zu S. 19, 5. Absatz:

anstelle "mit 2.000 Kfz/24 h" heißt es "mit max. 2.000 Kfz/24 h"

Zu S. 23, Pkt. III:

Text wird ersetzt durch folgende Ausführung:

Der Bebauungsplan ist aus dem neuen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, wobei geringfügige Abweichungen im B-Plan den Zielen des FNP nicht widersprechen.

30.07.1984

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Rohde
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung vom 17. Mai 1985
AZ. 35.2-12.03 (Essen 3419)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 18.10.1985 bekanntgemacht
worden

Essen, den 18. Oktober 1985
Der Oberstadtdirektor

I. A.

