

Begründung*

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3/82

"Bonifaciusstraße/Nettelbusch"

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

* Siehe § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256))

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt. Drei Bereiche lassen sich etwa wie folgt begrenzen:

- Hauptbereich:
- im Norden durch die Bonifaciusstraße
 - im Osten durch den Leither Bach und die forstwirtschaftlich genutzte Fläche, nördlich der von der Bundesbahntrasse abzweigenden Zechen- und Hafenbahn der Ruhrkohle AG
 - im Westen durch die Bundesbahntrasse Essen-Kray Nord - Gelsenkirchen Hbf
 - im Süden durch die Bundesbahntrasse Essen-Kray Nord - Gelsenkirchen-Wattenscheid
- Nebenbereiche:
- Teil der Bonifaciusstraße westlich der Bundesbahntrasse Essen-Kray Nord - Gelsenkirchen Hbf etwa bis südliche Verlängerung der Mechtenbergstraße
 - südlich der Bundesbahntrasse Essen-Kray Nord - Gelsenkirchen-Wattenscheid, zwischen der Straße Auf'm Kirchenland, der Lange Straße und Elsterbuschstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Ziel dieses B-Planes ist die Ausweisung und Erschließung eines im Handlungsprogramm zur Förderung der Essener Wirtschaft vorgesehenen ca. 8 ha Fläche umfassenden Gewerbegebietes und dessen Anbindung an die in Richtung Osten zur Haltener Straße (B 227) auszubauende Bonifaciusstraße. Mit der beabsichtigten Einziehung der Bonifaciusstraße im Bereich Netteinbusch - Fichtelstraße und Änderung der öffentlichen Wegefläche in Grünfläche - öffentliche Grünanlage wird der Schwerlast- und Pkw-Durchgangsverkehr

verhindert und eine Verkehrsberuhigung des westlich der DB-Bahntrasse Essen-Kray Nord - Gelsenkirchen Hbf gelegenen Wohngebietes angestrebt.

Ein in einem 10 m breiten und ca. 65 m langen öffentlichen Grünstreifen gelegener Fußweg schafft eine Verbindung aus dem Gewerbegebiet zu den im Süden und Osten angrenzenden Forstflächen.

Im Hinblick auf das direkt östlich und nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist die beabsichtigte Baugrenze von der bestehenden Waldkante 25 m abgerückt und südlich der Bonifaciusstraße in einem 10 m und 20 m breiten Streifen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BBauG vorgesehen. In einem 5 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BBauG an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Zu der noch aufzuforstenden südlich nicht im Landschaftsschutzgebiet gelegenen dreieckigen allseitig von Bahntrassen begrenzten Fläche für die Forstwirtschaft und der Grubenanschlußbahn wurde die Baugrenze in einer 5 m Distanz vorgesehen. Nördlich dieser Bahn ist eine Ferngasleitung DN 400 verlegt, deren 8,00 m breiter Schutzstreifen größtenteils in der Bahntrasse liegt.

Das im o.g. B-Plan ausgewiesene Gewerbegebiet hat zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Nordwesten ca. 50 m und im Süden ca. 250m Abstand. Diese relativ geringen Abstände haben trotz der Immissionsschutzwirkung der Eisenbahndämme Einschränkungen der Nutzung des GE-Gebietes zur Folge.

Wegen der Nähe des Gewerbegebietes sowohl zur vorhandenen Wohnbebauung als auch zum umgebenden Naherholungsgrünbereich wird die Nutzungseinschränkung gem. § 1 Abs. 4 der BauN VO be-

züglich der Luft- und Lärmimmissionen auf das gesamte Gewerbegebiet ausgedehnt und wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind die Betriebs- bzw. Anlagearten in
GE₁ der Abstandsklasse I bis V

GE₂ der Abstandsklasse I bis VI sowie der lfd. Nr. 168,
171 und 173

GE₃ der Abstandsklasse I bis VII

der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.74 geändert durch Rd.Erl. vom 02.11.77 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG - Zulässigkeit von Betrieben und Anlagearten mit dem nächstgrößeren Abstand der Abstandsliste - von der Nutzungsbeschränkung im GE-Gebiet sind zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

In der südöstlich vorgesehenen Baufläche sind daher gem. § 1 Abs. 4 BauN VO nur Betriebe zulässig, die nicht mit Geruchsemissionen verbunden sind und durch die eine Überschreitung der Lärmimmissionswerte von 50 dB (A) am Tage und 35 dB (A) in der Nacht in den benachbarten Wohngebieten vermieden wird.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande des östlichen Anflugsektors des Flughafens Essen-Mülheim. Ausnahmsweise zulässige Bauwerke wie Schornsteine dürfen deshalb eine max. Höhe von 217,5 m über NN nicht überschreiten.

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich des tiefen Abbaues einer Zeche woraus sich jährlich Bergsenkungen von ca. 4 cm ergeben.

Mit dem tagesnahen Abbau braucht in diesem Gebiet nach bisheriger Kenntnis nicht gerechnet zu werden. Vor dem Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergamt Bochum Verbindung aufzunehmen.

Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisationen durch den Schwarzbach-Leither Bach abgeführt und in den Kläranlagen Emscherfluß und Emschermündung gereinigt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 18/71 "Elsterbusch, Volksgarten Kray" ist die Fußwegeverbindung vom Volksgarten Kray zum künftigen Naturdenkmal "Mechtenberg" lage-mäßig vorgegeben. Von den verschiedenen zur Diskussion stehenden Varianten

- (1) Brücken über alle Bahntrassen, Lage gem. Vorgabe im B-Plan Nr. 18/71 (ca. 2,8 Mio DM)
- (2) Tunnel unter DB-Trasse / Niveauekreuzung und Grubenanschlußbahn, Lage gem. Vorgabe im B-Plan Nr. 18/71 (ca. 1,2 Mio DM)
- (3) Tunnel in Verlängerung Elsterbuschstr. (ca. 1,3 Mio DM)
- (4) Brücke über alle Bahntrassen an Lange Straße, wobei die z.T. zerstörten Widerlager der früheren Fußgängerbrücke aus statischen Gründen nicht verwendet werden können (ca. 1,8 Mio DM),

deren Kostenermittlung normale Gründungen und keine Veränderung im Oberleitungsbau voraussetzt, fiel die Wahl auf die wirtschaftlichste und städtebaulich vorgegebene Lösung (2).

Der vorgesehene in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rad-/Fußweg wird deshalb über eine Niveauekreuzung mit der Bahntrasse der Ruhrkohle AG (RAG) und durch einen Tunnel unter der DB-Trasse Essen-Kray Nord - Bochum-Wattenscheid geführt.

Es besteht grundsätzlich in diesem Streckenabschnitt der noch nicht elektrifizierten Grubenanschlußbahn, bei Einhaltung der gesetzlichen Sicherheitsauflagen und Kostenübernahme durch die Stadt, die Möglichkeit eine Niveaure Kreuzung für einen Rad-/Fußweg anzulegen. Auf dieser eingleisigen Trasse verkehren im Bedarfsverkehr montags - freitags gem. Angabe der RAG max. 10 Züge/Tag, an Samstagen ca. 2 Züge und an Sonn- und Feiertagen seit ca. 2 Jahren keine Züge mehr. Auf dieser Trasse gibt es keinen Fahrplanbetrieb. Die Züge fahren z.Zt. max. 40 km/h, nach Elektrifizierung max. 50 km/h, woraus sich bei Höchstgeschwindigkeit ein Bremsweg von ca. 400 m ergibt. Die Voraussetzungen für diese Niveaure Kreuzung sind:

- Die ministerielle Genehmigung, welche noch nicht erteilt ist.
- Ein Gestattungsvertrag RAG / Stadt Essen.
- Lage des Überganges gem. Bebauungsplan 12 m östlich des Vermessungspunktes (Höhe 58,5) nördlich der Bahntrasse.
- Gewährleistung der nach beiden Richtungen am Übergang 2,75 m vom Gleis entfernten Einsicht in die Bahntrasse auf 180 m Länge (Sicherung gem. Bahnübergangsvorschrift -BÜV).
- Die vorhandene freitragende Gasleitung kann in ihrer jetzigen Lage unter Schienenoberkante verbleiben, muß jedoch im Bereich der Fußwegeanschüttung durch ein Schutzrohr ummantelt werden. Der Fußweg soll entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mittig zwischen zwei Auflagerpunkten der Leitung und nicht im Bereich der Rohrmuffen liegen.
- Der Fuß- und Radweg darf kein Gefälle zur Bahntrasse aufweisen, wegen der dadurch erhöhten Unfallgefahr für Kinder bzw. Rollschuh- und Radfahrer.

- Zwei beidseitig der Gleistrasse fest einzubauende Umlaufschranken für Fußgänger und Radfahrer und entsprechende Beschilderung bilden gem. BÜV die Normalisierung des Überganges. Die Genehmigung des Überganges kann von der Aufstellung zugbeeinflußter optischer Warnlicht- und/oder akustischer Warntonanlagen abhängig gemacht werden.
- Die Beleuchtung des Überganges.

Der Nord-Süd-Fußweg beansprucht in seinem südlichen Verlauf die Fläche eines bestehenden Dauerkleingartens, welche in öffentliche Grünanlage geändert wird. Im Anschluß an die vorhandene und in einem Teilbereich im Plan festgesetzte Dauerkleingartenanlage westlich der Lange Straße sind zusätzlich Dauerkleingärten ausgewiesen, worin der wegen der geplanten Fußwegeverbindung verdrängte Dauerkleingarten evtl. untergebracht werden kann. Diese Dauerkleingärten liegen z.T. im Landschaftsschutzgebiet. Das Verfahren zur teilweisen Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung vom 08.08.74 gem. § 73 Abs. 1 Landschaftsgesetz, d.h. Aufhebung des Landschaftsschutzes für diesen Bereich ist eingeleitet.

Zur Stützung des nordwestlich der Bahnlinie Essen-Kray Nord - Bochum-Wattenscheid gelegenen regionalen Grünzuges C werden die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für die Forstwirtschaft als Naherholungs-, Schutz-, Trenn- und Gliederungsgrün in das Verbandsverzeichnis - Grünflächen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet aufgenommen. Entsprechend der Waldfunktionskarte Nordrhein-Westfalen bilden diese Flächen für die Forstwirtschaft künftig eine - etwas gegenüber der Waldfunktionskarte reduzierte - Waldfläche mit hervorgehobener Immissionsschutz- und Erholungsfunktion der Stufe 1. Daher ist beabsichtigt, diese durch Bahnlinien allseits umgrenzte gegenwärtige Halden-

fläche für ihre künftige Nutzung als Fläche für die Forstwirtschaft entsprechend topographisch zu gestalten, mit Fußwegen zu versehen und diese an den vorgesehenen Nord-Süd-Grünweg anzubinden.

Die Bepflanzung der Flächen für die Forstwirtschaft ist in entsprechendem Abstand zu Bahntrassen durchzuführen, der eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes durch überhängende Zweige oder Windbruch ausschließt.

In der Halde der Zeche Bonifacius befinden sich noch Luftschutz- bzw. sog. Zechenstollen mit trapezförmigem Querschnitt von ca. 2,00 m Breite und ca. 2,50 m Höhe und im süd-westlichen Bereich zwei Telefonkabeltrassen des RWE, die in ihrem Bereich nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Außerdem befinden sich in diesem Gebiet Fernsprechkabel, 5 kV-Versorgungskabel für Lüfteranlagen und den Grubenbetrieb der Zeche Bonifacius und nördlich der Gleise der Grubenanschlußbahn eine Ferngasleitung DN 400, welche in ca. 1,00 m über Niveau auf Rohrstützen selbsttragend frei verlegt ist. Für diese Leitungstrassen besteht ebenfalls ein Baumpflanzverbot.

Das Gewerbegebiet und die Fläche für die Forstwirtschaft sind für max. 15 t schwere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über den Rad- und Fußweg anstelle der Bonifaciusstraße und über eine Zufahrt für Forstfahrzeuge mit Niveaureuzung der Grubenanschlußbahn direkt erreichbar. Absperrpfähle müssen sich mit den an allen Feuerwehrfahrzeugen verfügbaren Überflurhydrantenschlüsseln entriegeln lassen.

Die Entriegelung der Bahnschranken ist nur durch Schlüssel der RAG - Bergbau AG Lippe nach vorheriger Meldung im zuständigen Stellwerk möglich. Es handelt sich bei diesem Übergang über eine sehr schwer einsehbare, die gesetzlichen Bestimmungen

(180 m Trasseneinsicht) nicht gewährleistende Anlage, die der besonderen Sicherung bedarf.

Der nördliche Zufahrtsweg wird zugunsten der Feuerwehrlösch- bzw. Rettungsfahrzeuge und deren Beschäftigte und für Fahrzeuge der Forstwirtschaft und deren Beschäftigte bzw. für die Ruhrkohle AG in einer öffentlichen Grünfläche nachrichtlich übernommen. Südlich des Überganges wird in der Fläche für die Forstwirtschaft entsprechender Platz für eine Abstell- und Wendemöglichkeit für vier Einsatzfahrzeuge (1 Feuerwehrzug) geschaffen.

Der nordöstliche Bereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bereich folgender Hochspannungsfreileitungen des RWE:

- 220 kV-Leitung Leithe - Gelsenberg, Bl. 2343 zwischen den Masten 131 i und 132 in der Gemarkung Leithe,
- 220 kV-Leitung Karnap - Leithe, Bl. 2315 zwischen den Masten 137 - 138 a und 137 - 138 in der Gemarkung Leithe.

Die aufgeführten Leitungsmaste werden durch den Neubau der Bonifaciusstraße Kreuzungsmaste und müssen aus diesem Grunde zu Lasten des Veranlassers mit Doppelisolatorenketten ausgerüstet sein. Die Leitung einschl. der Masten wird im Plan festgesetzt.

III. Zahlenwerte und Nutzungen

Flächengrößen

1.	Gesamtverfahrensgebiet	19,37 ha
1.1	Wohnbauland	0,11 ha
1.2	Gewerbliches Bauland	8,37 ha
1.3	Grünflächen a) öffentlich	3,00 ha
	b) privat	0,11 ha
1.4	Straßenflächen	2,35 ha
1.5	Flächen für Bahnanlagen	0,77 ha
1.6	Flächen für die Forstwirtschaft	4,66 ha
2.	Vorhandener Wohnbestand	4 WE
3.	Stellplätze und Garagen	170 StPl

Nutzungen

WR	o	0,4	0,8	II
GE	o	0,8	1,6	II

Grünfläche (öffentliche Grünanlagen)

Grünfläche (öffentliche Grünanlage mit Spielplatz,
Spielbereich B)

Grünfläche (Dauerkleingarten)

Fläche für die Forstwirtschaft

Flächen für Bahnanlagen

Verkehrsflächen

Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Garagen (GGa) zugehörig
zum WR-Gebiet an der Grimbergstraße.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahme für die Durchführung des
Bebauungsplanes sind erforderlich.

V. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt
Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten für Boden-
ordnung, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung,
die sich aufgliedern in:

1. Bodenordnung

Gesamtsumme (Grunderwerb für Straßenverbreiterungen,
öffentl. Parkplätze, öffentl. Grünanlagen, Fläche für die
Forstwirtschaft)

650.000 DM

2. Tiefbaumaßnahmen

Äußere Erschließung

3.600.000 DM

Innere Erschließung

4.800.000 DM

Fußgängertunnel

1.100.000 DM

Niveaureuzungen mit Zechenbahn

150.000 DM

9.650.000 DM

3. Grüngestaltung

a) Öffentliche Grünanlagen	210.000 DM
b) Flächen für die Forstwirtschaft	490.000 DM
	<hr/>
	700.000 DM
Gesamtsumme	11.000.000 DM
=====	=====

(Ergänzung siehe Seite 13)

VI. Teilweise Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Von diesen Maßnahmen werden in Teilbereichen folgende rechtskräftige Bebauungspläne betroffen, die durch folgende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes teilweise aufgehoben werden:

1. Bebauungsplan "Mechtenberg" - Verbandsgrünfläche Essen Nr. 21 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet - Plan Nr. 14 Gr. II Nr. 75/2 (1968).

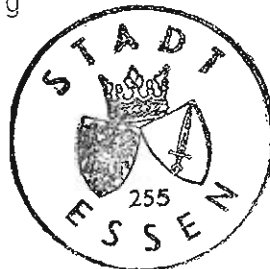
Änderung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft in öffentliche Wegefläche und in Grünfläche - öffentliche Grünanlage.

2. Bebauungsplan Nr. 18/71 "Elsterbusch, Volksgarten Kray"

Änderung von Grünfläche - Dauerkleingärten in Grünfläche - öffentliche Grünanlage und WR-Gebiet in Grünfläche - öffentliche Grünanlage mit Spielplatz (Spielbereich B).

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



Essen, den 28.04.1982
Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit

vom 19.07.1982

bis 31.08.1982

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 01.09.1982

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Gehört zur Verfügung vom 7.3.1983

AZ. 35.2 - 12.03 (Essen 6704)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Ergänzung:

Die Entwurfsbegründung vom 28.04.82 wird wie folgt ergänzt und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG dar:

Die auf Seite 10 genannten Kosten für Bodenordnung in Höhe von 650.000 DM berücksichtigen bereits die Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen.

Die Kosten der im Verfahrensbereich geplanten Erschließungsanlagen vermindern sich entsprechend den Erschließungsbeitragsätzen um rd. 1,6 Mio DM.

Auf der Grundlage der Kanalanschlußbeitragsatzung vom 02.06.80 reduzieren sich die Kanalbaukosten, durch die Einnahmen an Kanalanschlußbeiträgen für die Gewerbeflächen um ca. 0,5 Mio DM.

Für den südlich gelegenen Kinderspielplatz vom Typ B kann mit Erschließungsbeiträgen von ca. 230.000,00 DM gerechnet werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Eventuell bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.ä.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn nach § 10 gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BBauG.

Die Aufstellung eines Sozialplanes entfällt, weil keine Betriebe oder Wohnparteien betroffen werden.



Essen, den 07.09.82
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

M. Kliewer v. Gern

Ergänzung:

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzung vom
7. September 1982 vom Rat der Stadt am 24. November 1982
abschließend beschlossen.

dar:

Essen, den 30. November 1982

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Dr. Kurz

[Handwritten signature]

Die Kosten der im Verlaufe des Bescheidverfahrens anfallenden Erschließungsbeiträge sind im Verlaufe des Bescheidverfahrens zu zahlen. Die Kosten der im Verlaufe des Bescheidverfahrens anfallenden Erschließungsbeiträge sind im Verlaufe des Bescheidverfahrens zu zahlen.

Auf der Grundlage der Kanalananschlußbeitragsatzung vom 02.08.80 reduzieren sich die Kanalbaukosten, durch die Einnahmen an Kanalanschlußbeiträgen für die Gewerbetätigen um ca. 0,5 Mio DM.

Für den südlich gelegenen Kinderspielfeld vom Typ B kann mit Erschließungsbeiträgen von ca. 230.000,00 DM gerechnet werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Eventuell bestehende Zuschufmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.ä.) wird durch die Kämmererei erst dann entschieden, wenn nach § 10 gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Gehört zur Verfügung vom 7.3.1983

AZ. 35.2-12.03 (Essen 6704)

Der Reglerungspräsident

Düsseldorf

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BBAuG.

Die Aufstellung eines Sozialplanes entfällt, weil keine Betriebe oder Hahnpartien betroffen werden.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 15.04.1983 bekanntgemacht worden.
Essen, den 15. April 1983



Der Oberstadtdirektor

J. A.

[Handwritten signature]

Essen,
Stadtbauamt
Im Auftrage