

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 10/82  
"Emscherstraße/Bolsterbaum/Zollvereinstraße"  
-Stadtbezirk VI, Stadtteil Katernberg-

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

\* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976  
(BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 06.07.1979 (BGB1. I S. 949)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planes ist durch Signatur eindeutig festgesetzt. Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa begrenzt durch

- die Emscherstraße (nördlich Hs.Nr. 38)
- die Bahnlinie vom ehem. Bahnhof Essen-Katernberg-Nord nach Gelsenkirchen-Schalke-Süd
- die Grubenanschlußbahn zwischen Zeche Nordstern und Zeche Zollverein, Schacht IV
- die Bergbaustraße
- die nördlichen Grenzen der Grundstücke Farrenbroich Haus Nrn. 29 und 31 und Bergbaustraße Haus Nrn. 22 und 24
- das nördlich an die Grundstücke Feldwiese Haus Nrn. 29-31 angrenzende Grundstück
- die nördliche Grenze des Grundstücks Plänkerweg Haus Nr. 31

Weiter sind der Plänkerweg mit den unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücken bis zur Zollvereinstraße -einschließlich des Grundstücks Feldwiese Haus Nrn. 2 und 4- in den Geltungsbereich einbezogen.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Die Stadt Essen führt zur Verbesserung des Erholungs- und Freiflächenangebotes und zur Anhebung des Wohnwertes in ihren nördlichen Stadtteilen ein umfangreiches Begrünungsprogramm durch. Dies entspricht dem Programm "Grüne 14" und der Maßgabe des neuen Flächennutzungsplanes.

Der Essener Norden hat, wie alle übrigen Siedlungsbereiche in der Emscherzone, besonders unter der Mischung von Wohnbebauung, Industrieanlagen, Zechengeländen und den entsprechenden Immissionsbelästigungen zu leiden. Daher kommt dieser Begrünungsaktion eine ganz besondere Bedeutung zu.

Durch Schaffung größerer innerstädtischer, möglichst zusammenhängender Grünbereiche, soll die Wohnsituation wesentlich verbessert werden. Deshalb wurden bewußt großflächige Grünbereiche ausgewählt; denn es ist davon auszugehen, daß der Wert einer Erholungslandschaft mit

ihrer Größe steigt. Überdies sind zusammenhängende Grünräume widerstandsfähiger gegen die umgebende Industrie. Insbesondere aber wird davon ausgegangen, daß große Grünbereiche in der Nähe von Wohngebieten ebenso wie kleine, intensiv genutzte Grünflächen innerhalb von Wohngebieten das Wohnumfeld im Bewußtsein ihrer Bewohner spürbar verbessern.

Im Rahmen dieser Begrünungsabsichten ist vorgesehen, auch das Gelände östlich der Emscherstraße bis zur Straße "Bolsterbaum" z. T. für die Allgemeinheit als Grünfläche zu sichern und entsprechend auszubauen.

In der Sitzung am 26.04.1978 hat der Rat der Stadt daher bereits den "Allgemeinen Beschluß" über die Aufstellung von Bauleitplänen für den o. a. Bereich gefaßt.

Bei dem von dem Bebauungsplan Nr. 10/82 erfaßten Gelände handelt es sich, mit Ausnahme von gewerblich genutzten Flächen östlich der Emscherstraße, um brachliegende Freiflächen. Entsprechend den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan für diese Flächen überwiegend Grünnutzungen fest. Dabei spricht die Abwägung zwischen den Interessen an einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung (Schrottlagerplatz, Schrottverwertung, Halde) und dem öffentlichen Interesse an der Herstellung von großen zusammenhängenden Grünflächen im Essener Norden, die der Erholung der Bevölkerung dienen, eindeutig für die Einbeziehung dieser Teilflächen in die Grünfestsetzungen.

Ein kleinerer Teil dieses bisher gewerblich genutzten Geländes - unmittelbar östlich an die Emscherstraße angrenzend - ist für eine der elektrischen Versorgung dienende Umspannanlage festgesetzt.

Die Straße "Bolsterbaum" ist auf dem Abschnitt nördlich der Bergbaustraße bis zur Bundesbahnstrecke in die Festsetzung "Grünfläche/ öffentliche Grünanlage" einbezogen, ebenso wie die hier abseits des Bebauungszusammenhanges gelegenen Wohnhäuser Bolsterbaum Nrn. 93 - 99. Zu gegebener Zeit wird für dieses Teilstück der Straße "Bolsterbaum"

ein Einziehungsverfahren nach dem Landesstraßengesetz durchgeführt, wie dies bereits für ihre nördliche Fortsetzung bis zur Heßlerstraße erfolgt. Die innerstädtischen Nord-Süd-Verbindungen in diesem Gebiet werden durch die etwa parallel zur Straße "Bolsterbaum" verlaufenden Emscherstraße und Schalker Straße gesichert. Den Wohnhäusern Bolsterbaum Nrn. 93-99 bleibt aber für die Zeit ihres Bestandes ein Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen erhalten bzw. er wird in anderer Form hergestellt.

Westlich des derzeitigen Verlaufs der Straße "Bolsterbaum" (nördlich der Bergbaustraße) ist eine private Grünfläche für eine Nutzung als Dauerkleingartenanlage (ca. 40 Gärten) ausgewiesen. Diese Anlage soll den erheblichen Bedarf an derartigen Einrichtungen verringern. Im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet mit überwiegend Mietwohnungsbau sowie auf die Lage inmitten von öffentlichen Grünflächen, ist der Bereich für eine Dauerkleingartenanlage besonders geeignet. Die Dauerkleingartenanlage wird in das Wegesystem der umgebenden öffentlichen Grünanlagen eingebunden. Dazu ist ein "Gehrech zugunsten der Allgemeinheit" durch die Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Sie dient somit den angrenzenden hier entstehenden öffentlichen Grünflächen, der Erholung der gesamten Bevölkerung.

Südwestlich dieser Anlage ist an der Bergbaustraße entsprechend den Vorgaben des Spielplatzentwicklungsplanes (Entwurf) und des neuen Flächennutzungsplanes ein öffentlicher Spielplatz, Spielbereich "A", vorgesehen. Diese Planungsziele sollen möglichst vordringlich realisiert werden, damit der desolate Zustand (ehem. Bahndamm, Schrottplatz) beseitigt wird.

Unter Einbeziehung der derzeitigen Halde Olsberg und eines Teils des nördlich daran angrenzenden und im Eigentum der Deutschen Bundesbahn befindlichen Geländes sowie östlich und südlich um die Umspannanlage herum, ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche z.T. eine Aufschüttung bis max. 57,0 m ü NN festgesetzt; das bedeutet z.B. eine absolute Höhe von etwa 12 m über dem Niveau der Bergbaustraße. Neben einer Verringerung der von dem westlich der Emscherstraße gelegenen Gewerbegebiet und evtl. später von der Umspannanlage

auf das Wohngebiet um die Straße "Feldwiese" einwirkenden Immissionen, dient diese Aufschüttung der Landschaftsgestaltung. An der Emscherstraße soll die Lärmschutzfunktion der Aufschüttung auch durch eine bis zu 3 m hohe und ca. 60 m bis 70 m lange Schallschutzwand, die südlich an den Wall anschließt, übernommen werden. Damit ist der Bereich der Häuser Feldwiese Nrn. 13 bis 23 ausreichend abgeschirmt, zumal nach einem Gutachten des Rheinisch-Westfälischen-Technischen-Überwachungsverein vom 27.12.1979 für das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Essen, der Nachtwert des Lärmpegels am Plänkerweg (ca. 20 m nördlich Haus Nr. 31) lediglich ca. 45 dB (A) betrug. Der Wall selbst kann hier nicht weitergeführt werden, da sonst eine Ferngasleitung sowie eine Wasserleitung überschüttet würden.

Östlich der Straße "Plänkerweg" ist ein bereits begrünter Geländestreifen bis zur Zollvereinstraße in die öffentliche Grünfestsetzung einbezogen worden. Durch die Anlage eines Fußweges in diesem Grünstreifen wird im Endzustand eine sinnvolle Grünverbindung zwischen den nördlichen Grünbereichen um die Emscherstraße/Heßlerstraße und den südlichen Grünbereichen um die Bruchstraße/Köln-Mindener-Straße hergestellt. Mit der Verwirklichung dieses Planungsziels wird in den Stadtteilen Altenessen und Katernberg ein großer zusammenhängender Grünbereich geschaffen.

Der Plänkerweg hat lediglich zwischen der Zollvereinstraße und der Straße "Feldwiese" nennenswerte Verkehrsbedeutung, da dieser Straßenabschnitt der Erschließung des Wohngebietes um die Straße "Feldwiese" dient. Im weiteren Verlauf ist der Plänkerweg eine Sackgasse, die an der Westseite mit sechs I-geschossigen Doppelhäusern angebaut ist. An der Ostseite befindet sich noch ein Doppelhaus, daß aber nur noch teilweise bewohnt ist und nach endgültiger Freistellung abgebrochen wird. Dieser Straßenteil hat somit nur eine geringe Verkehrsbedeutung. Es ist somit nicht erforderlich, die heutige Straßenbreite von ca. 12,5 m beizubehalten. Der Bebauungsplan setzt daher die zukünftige Verkehrsfläche mit 8,50 m Breite fest. Dabei bleiben der heutige Gehweg und der Parkstreifen vor den Häusern Plänkerweg Nrn. 9 bis 31 erhalten. In Höhe des Hauses Nr. 31 wird ein Wendehammer angelegt. An der Ostseite ist kein Gehweg erforderlich, da hier die öffentliche Grünanlage angrenzt.

Die Halde Olsberg wurde bezüglich ihres Gehaltes an Schadstoffen sowie eventueller Kampfmittelrückstände aus dem 2. Weltkrieg mit folgendem Ergebnis untersucht:

Mit Datum vom 05.09.79 hat das Institut für Angewandte Geologie, Abt. Wasserwirtschaft und Hydrogeologie der Westf. Berggewerkschaftskasse Bochum ein Gutachten erstellt, in welchem die geologischen Verhältnisse dieses Raumes ausführlich beschrieben sind. Dem Gutachten liegt ein Bohrprogramm von 14 Bohrungen zugrunde, in denen Messungen vorgenommen sowie Proben entnommen wurden. Auch das Ergebnis der ehem. Analyse dieser Proben ist im Gutachten ausgewertet. Das Wasser bewegt sich nach diesem Gutachten in Richtung Südosten auf den Katernberger Bach zu. Auch im tieferen Stockwerk ist die Fließrichtung des Wassers nach Osten auf den Katernberger Bach gerichtet. Das obere Grundwasserstockwerk ist stark versalzen. Die hohe Aggressivität der Gewässer kann zu Korrosionsschäden an im Grundwasser liegenden Gebäuden führen.

Das Gutachten empfiehlt durch Abdichten der Halde an der Oberfläche ein Eindringen der Niederschläge in den Untergrund zu verhindern. So soll der Auslaugungsprozeß unterbunden oder zumindest stark gehemmt werden.

Die Halde ist daher im Jahre 1980 mit bindigem Boden abgedeckt worden. Dabei wurden stichprobenartig die Arbeiten überwacht. Der bindige Boden ist weitgehend wasserdicht. Er sollte mindestens 1 Jahr unberührt liegen bleiben, damit der Setzungsprozeß weitgehend abgeschlossen ist. Eine Begrünung der Halde wurde auch von dem Gutachter gefordert, da durch die Pflanzen ein weiterer Entzug von Wasser aus der Haldenbedeckung erfolgt. Es ist also unbedingt zu empfehlen, die Halde möglichst zu begrünen, um eine weitere Verbesserung der Situation zu erreichen.

Um eine Gefährdung für die Bevölkerung zu verhindern, werden in regelmäßigen Abständen Proben aus den vorhandenen Brunnen entnommen. Diese werden von Chem. Untersuchungsamt analysiert und auf ihren Schadstoffgehalt überprüft. Z. Zt. erfolgt die Probeentnahme im Abstand von 3 Monaten. In Zukunft wird man voraussichtlich auf längere Zeiträume übergehen können. Eine Gefährdung für die Bevölkerung kann aufgrund der durchgeführten Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Räumung des Lagergeländes im wesentlichen von Brandbomben, die früher mit Flugzeugschrott angeliefert wurden, erfolgte in drei Etappen 1979 durch den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Düsseldorf. Eine weitere Begehung des Geländes im Jahre 1980 durch den Räumdienst ergab keine Funde.

Die Luftbildaufnahmen aus dem "Zweiten Weltkrieg" (von April 1945) weisen im Bereich der Halde Olsberg keine Bombenrichter aus. Es sind auch keine Einschlagstellen von Sprengbombenblindgängern zu erkennen. Der Regierungspräsident Düsseldorf, Dez. 22, hat am 08.02.82 mitgeteilt, daß weder neue Erkenntnisse noch verbindliche Hinweise auf Kampfmittelablagerungen vorliegen, die Maßnahmen im Interesse der öffentlichen Sicherheit erfordern.

Für die im Planbereich vorhandenen Versorgungsleitungen sind, soweit sie durch Grünflächen verlaufen, die Leitungsführungen mit den Leitungsrechten festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Anpflanzungen oder die Aufstellung von Pflanzkübeln nicht zulässig bzw. die Maßnahmen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Für das unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/82 angrenzende Gebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 11/82 "Bolsterbaum/Katernberger Bach" im Aufstellungsverfahren. Durch die Festsetzung von entsprechenden verschiedenen genutzten Grünflächen auch in diesem Plan, wird in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/82 ein vielfältiges Grünangebot für Erholung, Spiel und Sport erreicht, das durch Fuß- und Radwege erschlossen wird. Dazu ist über die Grubenanschlußbahn der Ruhrkohle AG eine Fußgänger-Verbindung entweder in Form eines gesicherten schienengleichen Überganges oder durch eine Brücke vorgesehen. Die Art sowie die genaue Lage des Überganges muß noch mit dem Betreiber der Grubenanschlußbahn besprochen werden, wobei eine Brücke die Fahrleitung der Bahn zu berücksichtigen hat.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Erläuterung ein Grünordnungsplan beigelegt. Der Plan zeigt, wie das Gelände im Verfahrensgebiet gestaltet und wie die Führung der Fuß- und Radwege erfolgen sollen. Es ist aber möglich, daß sich bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen an eingingen Stellen Abweichungen als sinnvoll herausstellen, um landschaftsgerechtere Wirkungen zu erzielen. Insoweit sind die Aussagen des Grünordnungsplanes als eine zeichnerische Begründung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen anzusehen.

### III. Zahlenwerte und Nutzungen

#### a) Flächengrößen

Gesamtgröße des Verfahrensbereiches	ca. 16,0	ha
Nettowohnbauland	ca. 0,18	ha
Öffentliche Grünfläche/Grünanlage	ca. 11,8	ha
davon		
- Anschüttungsfläche	(ca. 5,0	ha)
- Spielbereich A	(ca. 0,5	ha)
Dauerkleingartenanlage	ca. 1,7	ha
Versorgungsfläche	ca. 0,8	ha

#### b) Festsetzungen innerhalb des Baugebietes

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	max. III

### IV. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

#### Bodenordnung

a) Grunderwerb	ca. 4,55	Mio DM
b) Gebäudeentschädigung einschl. Betriebseinrichtungen	ca. 0,84	Mio DM
c) Abbruchkosten	ca. 0,18	Mio DM
d) Umzugskosten	ca. 0,02	Mio DM
insgesamt	ca. 5,59	Mio DM

Falls die Stadt nach bisheriger Übung die gesamten Flächen für die Kleingartenanlage erwirbt, erhöhen sich die vorstehenden Bodenordnungs-Gesamtkosten einschließlich des Wertes der bereits städtischen Flächen um 0,42 Mio DM. Innerhalb der geplanten Anlage sind rd. 2750qm in städtischem Besitz, die mit Landesförderung für den Ausbau öffentlichen Grüns erworben wurden. Für diese Fläche muß die Landesförderung wegen der Umnutzung zurückgezahlt werden.

Die im B-Planentwurf ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als überörtliches Grün anzusehen und einschließlich des darin ausgewiesenen Kinderspielplatzes Typ A nicht beitragsfähig.

Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen sowie Kanalanschlußbeiträge sind für den Bereich des B-Planentwurfes getilgt. Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Evtl. bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarkt-

mittel, Rücklagen o. a.) wird erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Straßenbaukosten ca. 0,72 Mio DM

Fußgängerbrücke  
(über Grubenanschlußbahn) ca. 0,9 Mio DM

Besondere Konstruktionser-  
schwernisse sind hierin nicht  
enthalten

Kanalbaukosten ca. 0,27 Mio DM

Lärmschutzwand ca. 0,07 Mio DM

insgesamt ca. 1,96 Mio DM

Grünflächenausbau

a) öffentliche Grünanlagen ca. 1,69 Mio DM

b) öffentlicher Spielplatz  
(Spielbereich A) ca. 0,49 Mio DM

insgesamt ca. 2,18 Mio DM  
=====

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten, die der Stadt vor-  
aussichtlich entstehen, betragen ca. 9,73 Mio DM.

Diese Kosten erhöhen sich um ca. 0,5 Mio DM, wenn die Stadt Trä-  
ger des Kleingartenvorhabens wird (0,42 Mio DM Grunderwerb + 0,08 Mio  
DM Ausbauanteil).

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BBauG. Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt. Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit wie möglich, berücksichtigt.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne


Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 24/67 "Meerkamp"

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes betreffen.


19.04.1984

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulte  
Beigeordneter

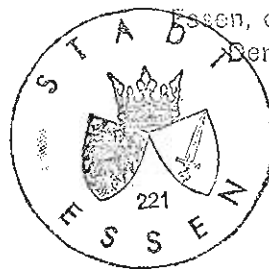


Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung vom 19. Feb. 1985  
AZ. 35.2-12.03 (Essen 8603)  
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 Amtsblatt der Stadt Essen v. 04. 04. 1985 bekanntgemacht worden  
Essen, den 09. 04. 1985



Der Oberstadtdirektor

l. A.

