

Stadt Essen  
Stadtplanungsamt  
Abtl. Bauleitplanung  
61 - 4 - 1

B e g r ü n d u n g\*

zum Bebauungsplan Nr. 3/81  
"Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/  
ehem. Zeche Levin"  
Stadtbezirk IV  
Stadtteile Dellwig und Gerschede

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der Planung
  - 1.) Städtebauliche Situation
  - 2.) Umweltsituation
  - 3.) Ziele und Zwecke der Planung
  - 4.) Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung
  - 5.) Ziele der Landesplanung
- III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
  - 1.) Bauflächen
  - 2.) Grünflächen
  - 3.) Verkehrsflächen
  - 4.) Weitere Festsetzungen, Signaturen, Hinweise und Kennzeichnungen
- IV. Zahlenwerte (Art und Umfang von Nutzungen)
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet
- VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirkl. Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtverbindlicher Bauleitpläne

\* siehe § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes, in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) - Entwurfsbegründung -

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 36,2 ha große Plangebiet wird im Westen im wesentlichen durch die Prosperstraße begrenzt. Nördlich der Rauchsstraße verschwenkt die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfes auf eine Linie die etwa 40 m östlich der Prosperstraße liegt. Die nördliche Grenze des Bebauungsplanbereichs wird durch den Rhein-Herne-Kanal gebildet und durch eine Bahnlinie, die den Bahnhof Frintrop mit dem Bahnhof Vogelheim verbindet. Die östliche Grenze des Planbereichs bilden die Tanklager und betrieblichen Einrichtungen der Fa. Chevron. Die südliche Grenze des Planbereichs stellt die Haus-Horlstraße, die Levinstraße, die Straße Kraienbruch, die Straße Pferdebrink und die Gleisstraße im wesentlichen dar. Zwischen der Straße Kraienbruch und der Straße Pferdebrink verläuft die Grenze des B-Planes südlich der Kraienbruch-Schule (Gemeinschaftsgrundschule). Zwischen der Gleisstraße und der Prosperstraße verläuft die Grenze des B-Planes nördl. der Besetzung Gleisstraße Hs. Nr. 27 nach Westen, überquert die benachbarte Bahnlinie und schließt nördlich der Besetzung Prosperstraße 78 an die westlich Grenze des B-Planes an.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sind im Plan durch Signatur eindeutig festgesetzt.

## II. Erforderlichkeit der Planung

### II.1 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan schließt an die nördlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Dellwig an und umfaßt im wesentlichen die Flächen der ehem. Zeche Levin, sowie die Flächen zwischen der Prosperstraße und der Bahnlinie zwischen Frintrop und Bottrop. Dieser Bereich ist in seinem südlichen Teil geprägt durch Wohnbebauung, in seinem mittleren Bereich durch brachliegende Freiflächen und in seinem nördlichen Teil durch die ungenutzten Bereiche der ehem. Zeche Levin. Im östlichen

Planbereich liegt die s. g. Halde Levin während im westlichen Planbereich Brachflächen, Gewerbebetriebe, ein Hundedressurplatz und an der Rollstraße vereinzelte Wohngebäude vorzufinden sind. Insgesamt ist dieser nördliche Rand des Stadtteils Dellwig durch einen ungeordneten Zustand charakterisiert.

Die Versorgung der im B-Planbereich vorh. Wohnbebauung wird durch die Einrichtungen des Stadtteils Dellwig übernommen. Die vorh. infrastrukturelle Ausstattung (öffentlich und privat) des Stadtteils Dellwig kann als angemessen beurteilt werden.

Für die städtebauliche Ordnung und die geordnete städtebauliche Entwicklung ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

## II.2 Umweltsituation

Die Umweltsituation ist zum einen durch die Lage des Planbereichs in der Emscherniederung gekennzeichnet, zum anderen durch die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnnutzung bestimmt. Vermischungen zwischen Gewerbe und Wohnnutzung sind zwar nur in geringem Umfang anzutreffen, jedoch ist das großräumige Nebeneinander von Wohngebieten und Gewerbe/Industriegebieten in Teilbereichen nicht geordnet. Eine deutliche Trennung und Abgrenzung der einzelnen Nutzungsbereiche ist deshalb erforderlich. Dazu dient die verbindliche Bauleitplanung.

Von der naturräumlichen Gliederung her liegt das Gelände des Bebauungsplanes Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/ehem. Zeche Levin in der ehem. Emscherniederung. Infolge der generellen Verhältnisse, die mit einer Niederungslage verbunden sind, ist ein besonderes Schwergewicht bei der Planung auf die Freiraumplanung zu legen.

Die Entwicklung der Immissionsbelastung zeigt ein positives Bild. Für den Zeitraum 1963/64 bis 1977/78 liegen Messungen

für die Komponenten Staubniederschlag und Schwefeldioxid vor. Beide Komponenten können als Indikatoren für die allgemeine, erhebliche Verbesserung bezgl. der traditionellen Belastungskomponenten gelten. Diese Indikatorenwahl darf jedoch nicht einseitig auf alle Belastungskomponenten übertragen werden.

Bei der Belastungskomponente Staubniederschlag wurde im o. g. Zeitraum eine Verbesserung von 74,2 % erreicht. Bei der Belastungskomponente Schwefeldioxid betrug die Verbesserung 75,9 %.

Trotz der erheblichen Verbesserungen der Umweltbelastung durch Immissionen ist immer noch mit einer mittleren bis starken Belastung zu rechnen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittliche Belastung (Angabe in % des jeweils zulässigen Immissionsrichtwertes). Zugrundegelegt wurde ein 4 x 4 km-Raster in dessen Mitte der Planbereich liegt.

Tabelle "Berechnung der  
durchschn. Belastung ( $I_1$  und  $I_2$ )  
für den B-Planbereich

siehe S. 5

Durchschnittliche Belastung ( $\phi$ ) in Prozent des  
zulässigen Immissionswertes über ein 4 x 4 km-Raster

	% des IW <sub>1</sub> (Mittelwert)	% des IW <sub>2</sub> (Spitzenwert)	Bemerkung
Fluor	26,5 %	59,8 %	zum Teil treten Grenzwert- überschreitungen IW <sub>2</sub> auf
SO <sub>2</sub>	54,3 %	56,2 %	Es tritt eine Grenzwert- überschreitung IW <sub>2</sub> auf
Staub	53,9 %	47,5 %	Es treten keine Grenzwert- überschreitungen auf
Organische Stoffe	50,0 %	67,6 %	Zum Teil treten Grenzwert- überschreitungen bei IW <sub>2</sub> auf
NO	50,6 %	34,39 %	Es treten keine Grenzwert- überschreitungen auf
NO <sub>2</sub>	23,4 %	42,8 %	Es treten keine Grenzwert- überschreitungen auf

Die relativ hohen Belastungswerte sind dadurch zu erklären, daß in die Berechnungsfläche (4 x 4 km-Raster) auch die Gewerbe und Industrieflächen, die nördl. bzw. östlich des Planbereichs Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/ehem. Zeche Levin liegen, einbezogen werden mußten. Dazu muß angemerkt werden, daß durch Verbesserungen an den Filteranlagen der Alu-Hütte aufgrund des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet Mitte mit Mitteln des Ruhrprogrammes weitere Verbesserungen erwartet werden, so daß die Belastungen von Fluor und SO<sub>2</sub> reduziert werden können.

Insgesamt kann gesagt werden, daß zum einen aufgrund der bisherigen stetigen Verbesserung der Immissionssituation, zum anderen durch die verbindliche Bauleitplanung, die Emissionsbeschränkungen vorsieht, zum dritten durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes und auch durch Festsetzung von Abschirmflächen und Pflanzgeboten für die Zukunft mit einer Verbesserung der Immissionssituation gerechnet werden kann. Dazu ist jedoch die verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

### II.3 Ziele und Zwecke der Planung

Am 08.03.1980 wurde mit dem städtebaulichen Rahmenplan für den B-Plan Nr. 3/81 "Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/ehem. Zeche Levin" die Bürgeranhörung gem. § 2 a (2) BBauG durchgeführt. Es nahmen an der öffentlichen Versammlung ca. 150 interessierte Bürger teil. Den Bürgern wurden folgende Ziele und Zwecke der Planung für den B-Planbereich vorgestellt:

- Verbesserung des Wohnumfeldes für die Wohnbereiche Dellwig/Gerschede durch die Festsetzung von öffentlichen Grünanlagen, Spielplätzen und Dauerkleingärten,
- Verbesserung des Immissionsschutzes zwischen Wohnsiedlungsbereichen und den gewerbl. genutzten Bereichen durch die Festsetzung von Abschirmzonen als öffentliche Grünflächen und von Pflanzgeboten,

- Ergänzung der Wohnnutzung,
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes und
  
- Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandsklassen zur Beschränkung der Immissionsbelastung.

Diese Zielsetzungen erfuhren aufgrund der Erörterung mit den Bürgern in ihrer konkreten Ausformung eine Verstärkung hinsichtlich der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Verbesserung des Immissionsschutzes.

Zur Realisierung der v. g. Ziele ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

#### II.4 Verhältnis zur Stadtentwicklungsplanung und Flächennutzungsplanung

Die Stadtentwicklungsplanung wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Insbesondere waren für den Bebauungsplan "Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/ehem. Zeche Levin" folgende Entwicklungsplanungen von Bedeutung:

- Spielplatzentwicklungsplan,
- Kleingartenentwicklungsplan und
- das Programm zur Förderung der Essener Wirtschaft.

Parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3/81 läuft die FNP-Änderung Nr. ~~422~~<sup>\*</sup>, aus der der Bebauungsplan entwickelt wurde.

\* 122 A

#### II.5 Ziele der Landesplanung

Der B-Plan Nr. 3/81 wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie aus dem Gebietsentwicklungsplan hervorgehen, angepaßt.

### III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

#### III.1 Baugebiete

##### a) Wohngebiete

Die Wohngebiete sind im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete festgesetzt. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von ca.100 neuen Wohneinheiten. Entlang der Levinstraße sind die Wohngebiete überwiegend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um die teilweise vorh. Infrastruktur zu stärken. Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in Teilbereichen der Rauchstraße. Alle übrigen Wohngebiete sind als reine Wohngebiete festgesetzt, wobei sich die Wohngebiete zwischen Pferdebrinkstraße und Rauchstraße um eine öffentliche Grünanlage mit einem öffentlichen Spielplatz (Spielbereich B) gruppieren. Im Planbereich ist eine II-IIIgeschossige Bebauung ausgewiesen worden. Die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise ermöglichen in Teilbereichen Hausgruppen, in anderen Teilbereichen Einzel- und Doppelhäuser, so daß ein vielfältiges Angebot an Wohnformen realisiert werden kann. Dabei werden insbesondere Bebauungsmöglichkeiten für Familienheime berücksichtigt.

Die städtebauliche Gliederung der Wohngebiete orientiert sich an dem Leitbild eines durchgrüntes Wohnbereiches. In unmittelbarer Nähe aller Wohngebiete sind öffentl. Grünanlagen bzw. öffentl. nutzbare Grünbereiche (Spazierengehen in Dauerkleingärten) angeordnet. Dabei bildet der nördliche Planbereich einen größeren Grünzusammenhang, der als sogenanntes Pantoffelgrün zu Feierabendspaziergängen und für die Erholung in unmittelbarer Nähe der Wohnbereiche genutzt werden kann.

b) Gewerbegebiete

Im östlichen Planbereich wird ein ca. 9,9 ha großes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch eine Grünabschirmung von den Wohngebieten getrennt. In dem Bereich, in dem eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen Wohngebiet und gewerblicher Nutzung gegeben ist (Bereich Levinstraße), wird eine Gliederung der gewerblichen Nutzung derart vorgesehen, daß in einer ersten Zone (festgesetzt als GE 1 A) nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ähnliche Nutzungen zulässig sind. Im Anschluß an die Zone GE 1 A sind Produktionsstätten, die den Anforderungen der Festsetzung GE 1 entsprechen müssen, zulässig. In einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, daß in der Zone GE 1 nur Betriebe zulässig sind, die nicht zu den Abstandsklassen I - IX gehören. Diese Gliederung wurde vorgenommen um zum einen einen notwendigen Abstand zw. Produktionsstätte und Wohnbereich zu erzielen, zum anderen um den Charakter der Levinstraße als Wohnstraße zu erhalten. Östlich der abschirmenden Grünzone wird das Gewerbegebiet ebenfalls hinsichtlich der Emissionseigenschaften der anzusiedelnden Gewerbebetriebe gegliedert. Durch eine textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut wird diese Gliederung gewährleistet:

"Gem. § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden die Gewerbegebiete (GE) wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind die Betriebs/Anlagearten

GE 1 in der Abstandsklasse I-IX,

GE 2 in der Abstandsklasse I - VIII,

GE 3 in der Abstandsklasse I - VII und

GE 4 in der Abstandsklasse I - VI

der Abstandsliste zum Raunderlaß des Innenministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 02.11.1977 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Durch diese Festsetzung wird bewirkt, daß von den anzusiedelnden Betrieben keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen werden.

Durch eine Ausnahmeregelung ist gewährleistet, daß auch Anlagearten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig sind, wenn die Einhaltung der für die Umgebung vorgeschriebenen Emissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, ein breiteres Betriebsartenspektrum als es die einzelnen Abstandsklassen beinhalten, anzusiedeln. Damit wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gewerbegebietes gewährleistet.

Durch eine weitere Festsetzung wird die Fehlnutzung des Gewerbegebietes insbesondere zu sportlichen Zwecken (gewerblich betriebene Tennishallen) ausgeschlossen.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist ein Schacht der ehem. Zeche Levin vorhanden. Die Fläche des Schachtes und der zugehörigen Sicherheitszone sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die Zufahrt zum Schacht ist für Aushubarbeiten durch eine textliche Festsetzung sichergestellt.

Neben der Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Emissionseigenschaften der anzusiedelnden Betriebe, ist in verschiedenen Bereichen des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot für nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgesprochen. Die Durchgrünung des Gewerbegebietes soll der Staubbindung dienen und außerdem dazu dienen, daß ein positiver optischer Eindruck vom entstehenden Gewerbegebiet gewährleistet wird.

### III.2 Grünflächen

Im Bebauungsplan "Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/ehem. Zeche Levin" sind Grünflächen in einer Größenordnung von ~ 12 ha festgesetzt. Diese Grünflächen gliedern sich in ~ 4,1 ha Dauerklein-

gärten, 1,1 ha Fläche für Kleintierhaltung, 5,6 ha öffentliche Grünanlage und 1,2 ha öffentliche Spielplätze (Spielbereich A und B gem. Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974).

a) Dauerkleingärten

Östlich der Prosperstraße, nördlich und südlich der Rauchstraße sind Dauerkleingärten festgesetzt. Diese Anlage soll für die Wohnbevölkerung der Stadtteile Dellwig und Gerschede, die in Mietwohnungen wohnen, die Möglichkeit eröffnen, sich gärtnerisch zu betätigen. Diese intensive Erholungsnutzung kann im Ruhrgebiet an eine lange und weit verbreitete Tradition anknüpfen. Gleichzeitig ist gewährleistet, daß auch die übrige Bevölkerung durch die anzulegenden Wege einen Nutzen von den festgesetzten Dauerkleingartenanlagen hat. Das Wegesystem in den Dauerkleingärten ist verbunden mit einem vorgesehenen Weg in der Uferzone des Rhein-Herne-Kanals und den öffentlichen Grünanlagen im Planbereich.

In den festgesetzten Flächen für Dauerkleingärten könnten etwa 66 Dauerkleingärten angelegt werden.

b) Fläche für Kleintierhaltung und Hundedressurplatz

Nördlich der Rauchstraße, westlich der Bahnlinie nach Bottrop ist eine Fläche für Kleintierhaltung angeordnet. Es können etwa 20 Einzelanlagen untergebracht werden. Durch eine textliche Festsetzung ist ausgeschlossen, daß eine gewerbliche Kleintierhaltung betrieben werden kann. Die Nutzung der Fläche für Kleintierhaltung dient nur der Hobbytierhaltung im Sinne der Nummer 3.1 des Runderlasses des Innenministers vom 26.04.1978. Damit dient auch dieser Bereich der Erholungsnutzung.

Der Fläche für Kleintierhaltung benachbart wird eine Grünfläche als Hundedressurplatz festgesetzt. Der Hundedressurplatz ist bereits vorhanden und wird von einem Verein - "Z. V. Essen-Delliwg e. V. im Deutschen Verband für Gebrauchshunde" - betrieben.

c) Öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen sind zwischen der Pferdebrinkstraße und der Rauchstraße, nördlich der Rauchstraße und östlich der Levinstraße festgesetzt.

Die Spielweise an der Ecke Prosperstraße/Rauchstraße wird als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche erhalten.

Die öffentliche Grünanlage zwischen Pferdebrinkstraße und Rauchstraße dient der Auflockerung des nördlichen Siedlungsbereiches und stellt gleichzeitig als Übergangszone eine Verbindung zu den nördlich gelegenen Grünflächen her. Außerdem wird diese öffentliche Grünanlage dem benachbarten Wohngebiet eine besondere Attraktivität verleihen.

Nördlich der Rauchstraße wird eine öffentliche Grünanlage festgesetzt, die in das Grünflächensystem des Stadtteils Dellwig eingepaßt ist. Diese öffentliche Grünfläche wird landschaftlich gestaltet werden und beinhaltet in ihrem östlichen Bereich ein Pflanzgebot, das der Abschirmung zum östlich benachbarten Gewerbegebiet dient. Die öffentliche Grünanlage erfüllt somit zwei Funktionen, zum einen dient sie dem Immissionsschutz gegenüber dem östlich benachbarten Gewerbegebiet, zum zweiten wird sie der allgemeinen Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Die öffentliche Grünanlage östlich der Levinstraße nördl. der Haus-Horl-Straße erfüllt ebenso wie die zuvor genannte Grünanlage zwei Aufgaben. Zum einen wird sie den Immissionsschutz für die benachbarten Wohnbereiche gegenüber den östlich angrenzenden Gewerbebereichen verbessern, zum anderen stellt sie eine wichtige Verbindung für die allgem. Erholungsnutzungen (Spazierengehen) zwischen der Kanalzone und dem südöstlich angrenzenden Grünbereich dar. Auch in diese Bereiche der öffentlichen Grünanlagen wird durch ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern die Immissionsschutzfunktion gestärkt.

d) Öffentliche Spielplätze

Im Bereich des Bebauungsplanes Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/ehem. Zeche Levin werden zwei öffentliche Spielplätze festgesetzt. Der Spielbereich A liegt nördlich der Rauchstraße und gliedert sich in den zusammenhängenden Grünbereich ein. Er dient im wesentlichen der Versorgung der Kinder, die nördlich der Haus-Horl-Str. wohnen.

Der Spielbereich B liegt inmitten der neu zu schaffenden Wohnbebauung zwischen Pferdebrinkstraße und Rauchstraße und fügt sich in die dort ebenfalls ausgewiesene öffentliche Grünanlage ein.

Mit dieser Verteilung der Spielbereiche wird gewährleistet, daß kleinere Kinder von 6 - 11 Jahren unter Aufsicht in der Nähe der Wohnbereiche Spielmöglichkeiten angeboten bekommen. Für größere Kinder und Jugendliche wird in Randlage zum Siedlungsbereich die Spielmöglichkeit angeboten, um auftretende Störungen und damit verbundene Konflikte möglichst auszuschließen.

Die Größenordnung der festgesetzten Spielbereiche beträgt zusammen ca. 13.000 qm.

### III.3 Verkehrsflächen

#### III.3.1 Straßenflächen

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen vorhandene Verkehrsflächen fest, wobei in drei Teilbereichen durch eine Signatur daraufhingewiesen wird, daß diese Bereiche für eine Verkehrsberuhigung vorgesehen werden. An neuen Straßen wird eine Wohnstraße nördlich der Pferdebrinkstraße zur Aufschließung des geplanten Wohngebietes festgesetzt und eine Gewerbeerschließungsstraße östlich der Levinstraße.

##### a) Verkehrsberuhigte Bereiche

In der Gleisstraße, der Levinstraße und der Rauchstraße wird durch Signatur darauf hingewiesen, daß diese Bereiche für eine Verkehrsberuhigung vorgesehen sind. Im Bereich der Rauchstraße hat diese Maßnahme die Funktion zwischen dem südlich gelegenen Wohngebiet und den nördlich gelegenen Grünflächen einen Übergang zu schaffen. Im Bereich der Gleisstraße soll der verkehrsberuhigte Bereich dafür sorgen, daß das Wohngebiet deutlich vom Erholungsbereich abgegrenzt wird. Schließlich soll die Verkehrsberuhigung im Bereich der

Levinstraße verhindern, daß die Gewerbebetriebe auf dem ehem. Zechengelände Levin über die Levinstraße oder die Straße Krainbruch angefahren werden.

b) Gewerbeerschließungsstraße

Von der Haus-Horl-Straße ausgehend erschließt die Gewerbestraße das Gelände der ehem. Zeche Levin. Die Verkehrsfläche dieser Straße ist so dimensioniert, daß Parkstreifen mit entsprechender Baumpflanzung bei Ausbau angeordnet werden können. Über die Haus-Horl-Straße ist eine Verbindung zum städt. Hauptverkehrsstraßennetz (Bottroper Straße) gegeben.

c) Wohnerschließungsstraße

Nördlich der Pferdebrinkstraße erschließt eine kleine Anliegerstraße mit anschließenden Wohnwegen das neu festgesetzte Wohngebiet. Durch entsprechende Anordnung der Wohnwege ist gleichzeitig ein Übergang zu den nördlich gelegenen Grünbereichen gewährleistet.

d) Lärmschutz an Straßen

Im Bereich der bestehenden Prosperstraße wird aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt, daß bei Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen Schallschutzfenster einzubauen sind. Diese Schallschutzmaßnahmen müssen gewährleisten, daß im Inneren der Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

e) Ruhender Verkehr/Parkplätze

Der Stellplatznachweis ist bei Neubau oder Änderung von baulichen Anlagen auf der Grundlage der Erfordernisse der Bauordnung zu führen. Für den Bereich der Freizeit- und Erholungsstätten im Bereich Rauchstraße/Prosperstraße/Scheppmannsfeld wird nach den planerischen Erfordernissen und aufgrund vorhandener Defizite im Plan nördlich der Rauchstraße ein Parkplatz mit ca. 180 Einstellplätzen (tlw. als Gemeinschaftsanlage) festgesetzt. Sonst werden in allen neuen Baubereichen Parkstreifen in Längs- und Queraufstellung mit Begrünung (alleeartiger Ausbau) vorgesehen.

### III.3.2 Bahnflächen

Die nach den Bahngesetzen festgesetzten vorh. Bahnlinien werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich übernommen. Durch eine textl. Festsetzung werden in einem 100 m parallel zur Eisenbahnlinie von Dellwig nach Vogelheim bzw. Bottrop verlaufenden Bereich Schallschutzmaßnahmen bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen

Diese Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG und sollen bewirken, daß im Inneren der Wohnräume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

#### III.4 Weitere Festsetzungen, Signaturen, Hinweise und Kennzeichnungen

- Zwischen Pferdebrinkstraße und Rauchstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Belastungsfläche dient der Erschließung der westl. angrenzenden Neubebauung.
- Nördlich der Rauchstraße in Verlängerung der Levinstraße sichert ein Fahrrecht zugunsten der Chevron und anderer Benutzer des Hafens Christian Levin ein Notfahrrecht. Dieses Notfahrrecht ermöglicht einen zweiten Zugang zum Hafengebiet Christian Levin und dient damit der allgemeinen Sicherheit im Hafengebiet.
- Im Bereich der Bahnlinie Dellwig/Vogelheim bzw. Bottrop wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen festgesetzt. Dieses Leitungsrecht dient der Sicherung vorh. Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen verlaufen nach Norden führend westlich der Bahnlinie. Auch im Bereich des festgesetzten Hundedressurplatzes und der Kleingartenanlage werden die vorh. Leitungen durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen gesichert.
- Im Bereich der festgesetzten Dauerkleingärten südlich der Rauchstraße östlich der Prosperstraße wird durch flächenhafte Signatur die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG als Schutzwald festgesetzt. Der vorh. Baumbestand wird damit hinsichtlich seiner Immissionsschutzfunktion und einer Klimafunktion als Wald gesichert.

- Durch einen Hinweis wird darauf aufmerksam gemacht, daß in den Grün- und Dauerkleingartenflächen nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze angepflanzt werden sollen, die gegen Fluor relativ widerstandsfähig sind. Dieser Hinweis ist vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden, obwohl durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet Mitte durch den Einbau einer Trockabsorptionsanlage und den Bau von Schornsteinen für den Betrieb der Leichtmetallgesellschaft (Alu-Hütte) mit einer erheblichen Reduzierung der Fluoremissionen gerechnet werden kann.
- Durch eine textliche Festsetzung wird die Erreichbarkeit der Schächte der ehem. Schachtanlage Levin im Bereich des geplanten Gewerbegebietes und der benachbarten Grünanlage dauernd für schwere Lkw gesichert. Diese Erforderlichkeit ergibt sich dadurch, daß ggfls. Nachverfüllungen notwendig sind.
- Durch eine textliche Festsetzung wird darauf hingewiesen, daß sämtliche Flächen des Bebauungsplanbereiches in dem Einflußbereich des früheren untertägigen Kohleabbaus liegen. Deshalb sind Bauvorhaben mit dem ehem. Bergbaubetreiber bzw. dem zuständigen Bergamt abzustimmen.

IV. Zahlenwerte (Art und Umfang von Nutzungen)

a) Wohnbauflächen

(WA / WR)	66.390 qm
- Wohneinheiten (Bestand)	150 WE
- Wohneinheiten (Neuplanung)	100 WE

b) <u>Fläche für den Gemeinbedarf</u>	
Schule	7544 qm
c) Gewerbliche Baufläche	98909 qm
d) Öffentliche Verkehrsflächen	45600 qm
- enthalten ist ein öffentl. Parkplatz mit 110 Stellplätzen	
- enthalten sind 2970 qm als verkehrsberuhigte Zonen	
e) Fläche für Bahnanlagen	19221 qm
f) <u>Öffentliche Grünfläche</u>	70818 qm
- enthalten sind 12970 qm für Spielplätze A und B	
g) <u>Private Grünflächen</u>	54727 qm
davon	
- Hausgärten	2253 qm
- Dauerkleingärten	39370 qm
nördlich der Rauchstraße sind vorgesehen 36 Dauerkleingärten	
südlich der Rauchstraße 27 Dauerkleingärten	
in der Fläche für Dauerklein- gärten sind 70 Gemeinschafts- stellplätze für Dauerklein- gärten, den Hundedressurplatz und die Kleintierhalter ent- halten.	
Von der Fläche für Dauerklein- gärten sind 12700 qm als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § Abs. 1 Nr. 25 b BBauG als wirksamer Schutzwald festgesetzt.	

- Fläche für die Kleintierhaltung 6417 qm

- Fläche für Hundedressurplatz 4882 qm

der Verfahrensbereich insgesamt beinhaltet eine Größe von  
oder ungefähr 36,2 ha

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

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

In Bereichen, die nicht durch Umlegungsverfahren geordnet werden, wird erforderlichen Falls die Enteignung gem. Bundesbaugesetz zur Realisierung der im Bebauungsplan auszuweisenden Flächen mit öffentlicher Nutzung angewendet.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt. Den Betroffenen sollen folgende Hilfen angeboten werden:

Sofern Eigentümer und gewerbliche Mieter ihren Gewerbebetrieb verlagern müssen, werden ihnen im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpachtung/Miete angeboten.

Die Kosten der durch die Plandurchführung bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile

werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt Essen getragen bzw. entschädigt. Darüberhinaus sind Hilfen zur Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kreditmarktmitteln aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land (ERP, Mittelstandskreditprogramm und andere) möglich.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung, Straßen und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

1.) Bodenordnung

Grunderwerb, Verlagerung, Gebäudeentschädigung,  
Umzug, Abbruch 2,6 Mio DM

2.) Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau 6,1 Mio DM

Kanalbau  
äußere Erschließung (Haus-Horl-Straße) 0,45 Mio DM  
innere Erschließung 3,7 Mio DM

3.) Grünanlagen

öffentlich Grünanlagen 2,1 Mio DM  
Dauerkleingärten/Kleintierhaltung 1,25 Mio DM

4.) Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen

Gewerbegebiet	2,7 Mio DM
Wohngebiet	1,3 Mio DM
Kanalanschlußgebühren	0,75 Mio DM

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

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Städtebauliche Festsetzungen, die in den Fluchtlinienplänen

a) Prosperstraße/Rauchstraße/Levinstraße (II-14-1)  
förmlich festgestellt am 11.10.1895/04.11.1913

b) Kraienbruch (I-14-5 b)  
förmlich festgestellt am 03.11.1896

c) Haus-Horl-Strasse (I-14-4)  
förmlich festgestellt am 03.11.1896

dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 3/81 betroffen sind.

Essen, 13.07.1981

Dezernat für Stadtentwicklung  
und Stadterneuerung

Schulte, Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Rohde, Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz  
in der Zeit  
vom 9. November 1981  
bis 9. Dezember 1981  
öffentlich ausgelegen.

Essen, den 10. Dezember 1981

Der Oberstadtdirektor



I.A.

*Muster*

Mester

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 24.03.1982  
den Bebauungsplan Nr. 3/81 nach Prüfung von Bedenken  
und Anregungen als Satzung beschlossen. Grundlage des  
Beschlusses war die Begründung vom 13.07.1981 ergänzt  
durch den Inhalt der nachgehefteten Ratsdrucksache  
Nr. 855 vom 09.02.1982 (Entscheidungsbegründung).

Essen, den 28.06.1982

Der Oberstadtdirektor

I.A.



*E. C. ...*

Gehört zur Verfügung vom 2.8.82  
AZ. 35.2-12.03 (Effen 7210)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Die Streichung auf Seite 7, Ziffer II.4, vorletzte Zeile  
erfolgte aufgrund eines Hinweises in der Genehmigungsver-  
fügung des RP Düsseldorf (Az.: 35.2-12.03 (Essen-7210) )  
vom 02.08.1982.



Essen, den 03.09.82

Der Oberstadtdirektor

*E. C. ...*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und  
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind  
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes Ortsblatt Nr. 1  
blatt der Stadt Essen v. 10. 9. 1882 bekanntgemacht  
worden Essen, den 10. 9. 1882

Der Oberstadtdirektor

- i. A.

*K. ...*

