

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 6 / 81
"Bottroper Str./Weidkamp/Pausmühlenbach"
Stadtbezirk IV, Stadtteil Bergeborbeck

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der Planung
 1. Städtebauliche Situation
 2. Ziele und Zwecke der Planung
 3. Verhältnis zur Stadtentwicklung u. Flächennutzungsplanung
- III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Gewerbeflächen
 2. Grünflächen
 3. Verkehrsflächen
 4. weitere Festsetzungen, Signaturen, Kennzeichnungen und Hinweise
- IV. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)
- V. Bodenordnende u. sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- VII. Aufhebung städtebaulicher Bauleitpläne

*Siehe § 2a 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).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/81 ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt von dem Pausmühlenbach im Westen und der Eisenbahnlinie von Osterfeld-Süd nach Essen-Bergeborbeck, die sich südlich entlang der Bottroper Straße (L 631) erstreckt, im Norden.

Im östlichen Bereich verläuft die Grenze des Plangebietes an der Grundstücksgrenze, die ca. 45 m westlich parallel zur Gewerbeerschließungsstraße nördlich der "Alte Bottroper Straße" liegt und schließt den Einmündungsbereich der "Alte Bottroper Straße" in die neue Führung der Straße "Weidkamp" ein.

Im Süd-Westen wird ein ca. 30 m breiter Streifen, der sich südlich entlang der neuen Trasse der Straße "Weidkamp" zwischen dem Pausmühlenbach im Westen bis in Höhe der Be-sitzung "Weidkamp Nr. 232" im Süd-Osten erstreckt, in den Planbereich einbezogen.

II. Erforderlichkeit der Planung

1. Städtebauliche Situation

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6/81 liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/76 "Bottroper Straße, Bereich: Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße (Sanierung Essen-Brauk)". Aufgrund der Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG zur Änderung Nr. 122 des Flächennutzungsplanes der Stadt Essen und zum Rahmenplan "Dellwig/Gerschede" soll nach Wunsch der Bürger die Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe im Bereich der ehemaligen Zeche Levin wegen der hohen Umweltbelastung reduziert werden. Demzufolge soll auf der ehemals für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Dreiecksfläche Levinstraße/Rauchstraße/Eisenbahnlinie zur Verbesserung des Wohnumfeldes im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 3/81 "Prosperstraße/Haus-Horl-Straße/Ehem. Zeche Levin" öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Die aufgrund von Bedarfsermittlungen erforderliche Gewerbe-
fläche kann nicht ersatzlos entfallen, sondern soll als
Ergänzung des Gewerbegebietes "Brauk" auf dem Gelände nörd-
lich des Straßenzuges "Neuer Weidkamp/Alte Bottroper" an-
geordnet werden. Da im Bebauungsplan Nr. 3/76 "Bottroper
Straße" in diesem Bereich "Fläche für die Forstwirtschaft"
festgesetzt ist, soll der Bebauungsplan Nr. 3/76 durch die
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/81 "Bottroper Str./Weidkamp/
Pausmühlenbach" geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt hat im Rahmenplan "Dellwig/Gerschede" mit
Beschlufassung vom 29.04.81 folgende Ziele und Zwecke für
den Planbereich 4 "Bottroper Straße/Weidkamp/Pausmühlenbach"
unter Berücksichtigung der Bürgeranhörung festgelegt:

- Änderung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. 3/76 "Bottroper Straße" als "Fläche für die
Forstwirtschaft" festgesetzten Nutzung in "Ge-
werbliche Baufläche".
- Ergänzung des Gewerbegebietes "Brauk" um
ca. 2,3 ha.
- Schaffung einer Abschirm-Schutzwallzone für die
Dauerkleingärten durch Festsetzung von "Fläche
für die Forstwirtschaft" südlich der neuen
Trasse des "Weidkamp" als Ersatz für die ent-
fallende Forstfläche.

3. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungs- planung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gebietsentwicklungsplan und
dem Flächennutzungsplan -einschließlich der Änderung Nr. *~~122~~-
entwickelt.

*122A

Das Handlungsprogramm zur Förderung der Essener Wirtschaft wird aufgrund der Gewerbeflächenreduzierung in den Bereichen "Grasstraße" und "Ehemalige Zeche Levin" in diesem Plangebiet zum Teil erfüllt.

III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Gewerbeflächen

Das ca. 2,3 ha große Gewerbegebiet soll das Gewerbeflächenangebot im "Brauk" ergänzen. Es ist verkehrsgünstig über die Bottroper Straße (L 631) und die neue Trasse des "Weidkamp" an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Essen angebunden und weist mit der Möglichkeit der Erschließung, auch durch Schiene, eine hohe Standortqualität auf. Die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Umweltbelastungen werden durch Nutzungsbeschränkungen in Grenzen gehalten. Die Abstandsliste des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (Rd.Erl. vom 25.07.74 in der Fassung vom 02.11.77) über die Abstände zwischen Industrie-/Gewerbegebieten und Wohngebieten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauN VO) in Abstandsgruppen gegliedert. Danach sind nicht zugelassen die Betriebs-/Anlagearten in

GE₆ der Abstandsklasse I - IV

sowie jeweils Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Ausnahmen von dieser Festsetzungen sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Zur Vermeidung von Fehlbelegungen (Tennishallen etc.) ist durch textliche Festsetzung der Ausschluß entsprechenden Anlagen vorgesehen.

2. Grün- und Forstflächen

Zum Schutz der tlw. in diesem Planbereich mit eibezogenen Dauerkleingärten westlich der Straße "Weidkamp" gegen die Immissionen der Aluminiumhütte, des Gewerbegebietes und der neuen Trasse des "Weidkamp" wird südlich entlang der neuen Verkehrsstraße in einem ca. 30 m breiten

Streifen "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Diese, auf einem bis zu 4,0 m hohen Schutzwall liegende Abschirmzone bietet einen wirksameren Schutz als die im Bebauungsplan "Bottroper Straße" vorgesehene Lage für die Forstfläche, bei der aufgrund der topografischen Lage -ca. 6,0 m unterhalb der Bottroper Straße (L 631)- die angestrebte Filterfunktion nur begrenzt wirksam geworden wäre. Zwischen der neuen Straße "Weidkamp" und der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes wird in unterschiedlicher Breite eine flächenhafte Schutzpflanzung gem. § 9 (1) Ziff. 25a BBauG im Plan festgesetzt.

3. Verkehrsflächen

Der nördliche Teil der Straße "Weidkamp" -Verkehrsband zwischen Borbeck und Bottrop- erhält zur Verbesserung des Verkehrsflusses -wie im Bebauungsplan "Bottroper Straße" bereits festgesetzt- eine neue 4-spurige Führung und wird an die Bottroper Straße (L 631) angebunden. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der neuen Trasse des "Weidkamp" aus mittels einer Stichstraße. Der nördliche Bereich der Gewerbefläche erhält ggfls. einen Bahnanschluß.

4. Weitere Festsetzungen, Signaturen, Hinweise und Kennzeichnungen

Im nördlichen Planbereich verläuft eine Freileitung des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes mit einem Schutzstreifen von 20 m im westlichen bzw. 23,50 m im östlichen Bereich. Innerhalb des Schutzstreifens für die Freileitung ist eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m zulässig. Im südlichen Planbereich wird ein Leitungsrecht von beiderseits 1,50 m zugunsten der Bundespost festgesetzt. Für die Dauerkleingärten sind im nordwestlichen Plangebiet Stellplätze ausgewiesen worden.

Der östliche und südliche Planbereich ist Bestandteil des durch Satzung vom 12.08.75 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Essen-Bruck", dessen Umgrenzung im Plan kenntlich gemacht worden ist. Die im Sanierungsgebiet liegenden Flächen sind bereits von der Stadt Essen erworben worden.

Diesbezügliche Erörterungen nach Städtebauförderungsgesetz können dann entfallen.

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

"Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich früheren untertägigen Kohleabbaus. Bauvorhaben müssen mit dem ehemaligen Bergbaubetreiber bzw. dem Bergamt abgestimmt werden".

Hinsichtlich der Fluorimmissionen wird folgender Hinweis gegeben:

"In der Grünfläche (Dauerkleingärten) und der Fläche für die Forstwirtschaft sollen nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze angepflanzt werden, die gegen Fluor relativ widerstandsfähig sind".

IV. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)

1. Gesamtverfahrensgebiet	4,5	ha
2. Gewerbliche Baufläche	2,3	ha
GRZ 0,8/GFZ 1,6/II-geschossige Bauweise		
GRZ = Grundflächenzahl		
GFZ = Geschoßflächenzahl		
3. Grünflächen		
3.1 Fläche für die Forstwirtschaft	1,25	ha
3.2 Dauerkleingärten	0,15	ha
4. Verkehrsflächen		
Öffentliche Straßen	0,8	ha

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Zur Realisierung der Planungsmaßnahmen sind bodenordnende und sonstige Maßnahme nach dem Bundesbaugesetz erforderlich.

Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten für

- Bodenordnung	
Grunderwerb	ca. 0,07 Mio DM
- Tiefbaumaßnahmen	
Straßenbau	ca. 1,40 Mio DM
Kanalbau	
äußere Erschließung	keine Kosten
innere Erschließung	ca. 0,08 Mio DM
Grüngestaltung	
Forstfläche/Schutzwall	ca. 0,17 Mio DM

Aufgrund der Erschließungsbeitragssätze aus dem Jahre 1980 verringern sich die Kosten für die geplanten Erschließungsanlagen um ca. 0,15 Mio DM. Auf der Grundlage der Kanalan-schlußbeitragssatzung vom 02.06.80 können an Kanalanschluß-beiträgen ca. 0,15 Mio DM vereinnahmt werden.

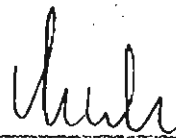
Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Eventuell bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklage o.ä.) wird durch die Kämmerei entschieden, wenn die nach § 10 gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen. Hilfen zur Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kreditmarktmitteln aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land sind möglich.

VII. Aufhebung rechtsverbindlichen Bebauungspläne

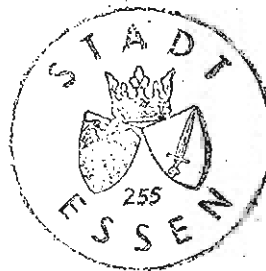
Städtebauliche Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 3/76 "Bottroper Straße, Bereich: Sulterkamp bis Haus-Hori-Straße -Sanierung Essen-Brauk-" (rechtsverbindlich seit 12.03.77) dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 6/81 betroffen sind.

Essen, den 10.06.81

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulze, 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. 12. 1981
Der Oberstadtdirektor

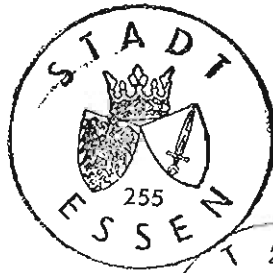


I.A.



Mester

Der Rat der Stadt hat am 24.03.1982 den Bebauungsplan Nr. 6/81 "Bottroper Straße/Weidkamp/Pausmühlenbach" als Satzung und die Begründung^{*)} hierzu gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

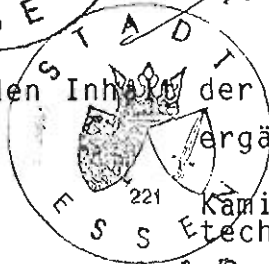


Essen, den 25.06.1982

Der Oberstadtdirektor
I.A.

[Handwritten signature]

*) -ergänzt durch den Inhalt der Ratsdrucksache Nr. 858 -
ergänzt am 03.09.1982



[Handwritten signature]
Kaminski
S S Techn. Ang.

Gehört zur Verfügung vom 2.8.82
AZ. 35.2-12.03 (Essen 7305)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Streichung auf Seite 3, Pkt. 3, vorletzte Zeile, erfolgte aufgrund eines Hinweises in der Genehmigungsverfügung des RP Düsseldorf, Az.: 35.2-12.03 (Essen 7305) vom 02.08.1982.



Essen, den 03.09.1982

Der Oberstadtdirektor
I.A.

[Handwritten signature]

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Plans und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes am 10.9.1982 im Amtsblatt der Stadt Essen v. 10.9.1982 bekanntgemacht worden

Essen, den 10.9.1982

Der Oberstadtdirektor

I.A.

[Handwritten signature]

