

Begründung \*  
zum Bebauungsplan Nr. 9/81  
"Schönscheidtstraße/Ernststraße"

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

\* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 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. 9/81 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa wie folgt begrenzt:

im Westen: von der Schönscheidtstraße zwischen Haus Nr. 137 und der Autobahn 430;

im Norden: von der Autobahn 430 zwischen Schönscheidtstraße und "Buderus";

Im Nordosten: von der südwestlichen Grenze des Grundstücks Eckenbergstraße Haus Nr. 8 (Buderus) und von den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 70, 76, 77, Flur 18, Gemarkung Kray;

im Süden: von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 72, Flur 18, Gemarkung Kray, 113, 131, 130 und von der westlichen Grenze des Flurstücks 130, alle Flur 17, Gemarkung Kray, von der Sportanlage Kray 04 und von der nördlichen Grenze des Grundstücks Schönscheidtstraße Haus Nr. 137.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet zwischen den Straßen "Am Zehnthof", Schönscheidtstraße, Autobahn 430 (früher Ruhrschnellweg), Eckenbergstraße und Pramenweg eine Nutzung als "Gewerbliche Baufläche" dar. Der größte Teil dieses Gebietes ist auch bereits gewerblich genutzt. Das Gelände nördlich des Sportplatzes von Kray 04 und östlich der Schönscheidtstraße liegt jedoch noch weitgehend brach und ist auch nicht erschlossen. Nur entlang der Schönscheidtstraße befinden sich fünf Wohnhäuser, die über einen Privatweg an die Schönscheidtstraße angebunden sind. Daher ist dieser Bereich auch im "Handlungsprogramm zur Förderung der Essener Wirtschaft, Tabelle 3, Flächenangebot für wirtschaftsfördernde Maßnahmen" unter lfd. Nr. 4 aufgeführt und soll für

Gewerbeansiedlung genutzt werden. Eigentümer der im Verfahrensgebiet liegenden Grundstücke, außer den Grundstücken Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55-61, sind die Stadt Essen und die Fa. Aldi. Nach Sicherung der Erschließung kann die Stadt ihre Grundstücke direkt der Gewerbeansiedlung zur Verfügung stellen. Auf die Inanspruchnahme der Aldi-Grundstücke für diesen Zweck hat die Stadt lediglich indirekten Einfluß. Die Wohnhäuser an der Schönscheidtstraße müssen im Zuge der Verwirklichung der Planung aufgegeben werden.

Den Eigentümern der Grundstücke Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55 bis 61 werden bei den Verhandlungen über den Erwerb ihrer Grundstücke -im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt- Ersatzgrundstücke angeboten, wobei auch das Erfordernis der Nähe des Wohnstandortes zum Betrieb berücksichtigt wird. Eventuelle Entschädigungs- und Übernahmeansprüche, die nach dem Bundesbaugesetz bestehen, sind Bestandteil dieser Verhandlungen. Soweit Mieter von der Freistellung der Grundstücke betroffen sind, werden bei den Grunderwerbsverhandlungen auch für sie Vorstellungen über soziale Maßnahmen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert.

Die jetzt vorgesehene Erschließung eines großen Teils des brachliegenden Geländes ist ein logischer Schritt zum Vollzug der Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie des Handlungsprogramms zur Förderung der Essener Wirtschaft von 1976. Angesichts fehlender Arbeitsplätze ist die Stadt unbedingt darauf angewiesen, ansiedlungswilligen Firmen geeignete Grundstücke anbieten zu können, die verkehrsgünstig gelegen sind und von zusammenhängenden Wohngebieten ausreichend Abstand einhalten, zumal der Stadt für diesen Zweck kaum Grundstücke zur Verfügung stehen. Hierhin können auch Betriebe verlagert werden, die bisher innerhalb von Wohngebieten liegen. Damit würden zwar wahrscheinlich keine neuen Arbeitsplätze geschaffen, aber die Wohnverhältnisse für eine größere Anzahl von Bürgern verbessert. Der Bebauungsplan dient daher dem Wohl der Allgemeinheit und liegt im gesamtstädtischen Interesse.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung konnten bei der Festsetzung der im Gewerbegebiet nicht zulässigen Betriebe und Anlagen die Häuser Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55 bis 61 außer Betracht bleiben. Die Nutzungsbeschränkungen sind somit auf die in der weiteren Umgebung befindlichen Wohngebiete abgestellt. Eine Ausklammerung der Besitzungen Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55 bis 61 aus dem Gewerbegebiet hätte eine erhebliche Einschränkung der gewerblichen Baugrundstücke zur Folge. Gemäß Abstandserlaß (Fassung vom 02.11.1977) müßte der Abstand der emittierenden Anlage zur Begrenzungslinie des Wohngebietes -in diesem Fall die Grundstücksgrenzen der Besitzungen Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55 bis 61- gerechnet werden und der beträgt in der geringsten Abstandsklasse X = 50 m. Da es unwahrscheinlich ist, eine der wenigen und seltenen dann zulässigen Betriebsarten zu finden und anzusiedeln, müßte sicher auf andere Betriebsarten ausgewichen werden. Somit würden zusätzliche Aufwendungen wie Schallschutzmauern oder Erdwälle etc. erforderlich oder an den Betrieben müßten zusätzliche Sicherungen berücksichtigt werden. Dies wiederum triebe die Baukosten hoch, wodurch Interessenten von einer Ansiedlung abgehalten würden, es sei denn, die Stadt übernimmt diese Kosten. Das Kostenverhältnis Erschließungsaufwand zu Netto-Gewerbegrundstücken würde dadurch so ungleich, daß die bei der Stadt verbleibenden unrentierlichen Kosten nicht mehr zu vertreten wären. Die Belange der wenigen betroffenen Anlieger der Schönscheidtstraße müssen auch aus den vorgenannten Gründen zurückstehen.

Zur rationellen Erschließung des Geländes ist vorgesehen, von der Schönscheidtstraße aus eine Straße -entlang der nördlichen Seite des Sportplatzes- zum heutigen Wendehammer der Straße "Am Luftschacht" zu führen. Damit sind die städtischen Grundstücke bereits erschlossen. Um auch die "Aldi-Grundstücke" verkehrlich an die Schönscheidtstraße anzubinden, ist eine weitere Straße vorgesehen, die von der vorgenannten Erschließungsstraße abzweigt und in die heutige Werkstraße zwischen den Firmen Aldi und Buderus mündet. Damit wird zumindest eine teilweise Orientierung des Werksverkehrs der beiden Firmen zur Schönscheidtstraße ermöglicht. Auch der Verkehr der im Bereich der Ernststraße und der Straße "Am Luftschacht" ansässigen Firmen kann

teilweise über die neue Straße umgeleitet werden. Dadurch ist eine Abnahme des Gewerbegebietsverkehrs auf dem Pramenweg, auf der Eckenbergstraße und auf der Straße "Am Zehnthof" zu erwarten. Um den Verkehr auf der Schönscheidtstraße flüssig zu halten, ist die Anlage einer gesonderten Rechtsabbiegespur in das Gewerbegebiet vorgesehen. Wenn später der geplante Knoten A 430/Schönscheidtstraße ausgebaut ist, wird der größte Teil des Gewerbegebietsverkehrs, insbesondere der Lkw-Verkehr der Fa. Aldi, diesen kurzen Weg von und zur Autobahn benutzen.

Die von der Schönscheidtstraße abzweigende Erschließungsstraße ist so gelegt, daß es später einmal möglich ist, auch das heutige Sportgelände für eine gewerbliche Nutzung -wie es der z.Zt. wirksame Flächennutzungsplan darstellt und auch der neue Flächennutzungsplan mit der Darstellung "Gewerbliche Baufläche" vorsieht- in Anspruch zu nehmen. Zur Zeit ist das nicht möglich, da noch ein Pachtvertrag über zwanzig Jahre mit dem Verein SV Kray 04 über die Nutzung des Sportplatzes besteht. Zudem kann ein Verein, der etwa 80 Jahre hier ansässig ist, nicht so ohne weiteres verpflanzt werden. Auch sind die in der Nähe gelegenen Sportplätze Buderusstraße in Kray, Wendelinstraße in Leithe und Langmannskamp in Steele so ausgelastet, daß sie keinen zusätzlichen Vereinsbetrieb aufnehmen können. Somit ist es auch erforderlich, für den SV Kray 04 ein für einen neuen Sportplatz geeignetes Gelände in Kray zu finden. Sollte der jetzige Sportplatz später für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden, ist dies ohne Bebauungsplan möglich, da seine Lage inmitten eines Gewerbegebietes und der dann ausgebauten Erschließungsstraße eine Beurteilung nach § 34 Bundesbaugesetz -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- ermöglicht. Daher ist der Sportplatz auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Die Wohnbereiche in Kray sind erheblichen Immissionsbelastungen durch Luftverschmutzungen ausgesetzt, die insbesondere vom Verkehr auf der Autobahn 430 (ehem. Ruhrschnellweg) verursacht werden. Um weitere zusätzliche Belastungen, die von der Erweiterung des Gewerbegebietes ausgehen könnten, auszuschalten, setzt der Bebauungsplan durch Text eine abgestufte Nutzungseinschränkung im

Sinne § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO fest, wonach bestimmte Betriebe und Anlagen ausgeschlossen sind. Das Gewerbegebiet ist dazu in drei Stufen eingeteilt, bezogen auf die Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten. Innerhalb dieser Stufen sind bestimmte, in der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.74 in der Fassung vom 02.11.77 aufgeführte Betriebe und Anlagen nicht zulässig. Die Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der zugehörigen textlichen Festsetzung sind die nicht zulässigen Betriebe und Anlagen eindeutig bestimmt. Sinn dieser Festsetzungen ist somit, eine Erhöhung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Nutzungsbeschränkungen auszuschließen. Dabei wird der Verhinderung einer Erhöhung der Luftverunreinigung durch organische Kohlenstoffverbindungen besondere Bedeutung beigemessen.

Entlang der Ostseite der Schönscheidtstraße ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze des Gewerbegebietes ein 30 m breiter Geländestreifen freigehalten, in dem Bäume und Sträucher angepflanzt werden sollen. Dies dient der Abschirmung des Kasernengeländes westlich der Schönscheidtstraße.

Eine mögliche Begrünung auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet regelt sich nach § 10 Abs. 1 Landesbauordnung, wonach nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke in Gewerbegebieten, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen sind.

Die nördliche Baugrenze des Gewerbegebietes hält gegen die Autobahn 430 einen größeren Abstand ein. Dies ist deshalb erforderlich, weil vorgesehen ist, als Ersatz für den fortfallenden Knoten Frillendorf/A 430 den Knoten Schönscheidtstraße/A 430 zu bauen. Die Auffahrt auf die A 430 in Richtung Wattenscheid käme dann in diesem, von einer Bebauung freizuhaltenen Bereich zu liegen. Sollte die Verkehrsplanung aufgegeben werden, wäre bei Bedarf eine Ausweitung der überbaubaren Fläche in Richtung A 430 über eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG möglich.

Die im Erschließungsbereich anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch den Schwarzbach Oberlauf abgeführt und in der Kläranlage Emscherfluß und in dem Klärwerk Emschermündung gereinigt werden. Den Gewerbebetrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in den Verbandskläranlagen mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

### III. Zahlenwerte und Ausweisungen

#### a) Wesentliche ca.-Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 10,6 ha
Gewerbliches Bauland	ca. 8,2 ha

#### b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) mit	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,2 ; 1,6
Zahl der Vollgeschosse (Z)	

### IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Grunderwerb wird nur erforderlich bei den Grundstücken Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55 bis 61 und 135, für einen Teil der nach Norden führenden Erschließungsstraße sowie evtl. für die Auffahrt Schönscheidtstraße/A 430 und soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Da es sich dabei um Zielplanung handelt, wird die Entwicklung von Vorstellungen über soziale Maßnahmen im Rahmen der zukünftigen Grunderwerbsverhandlungen erfolgen und mit den Betroffenen erörtert.

### V. Kosten

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

Grunderwerb, Gebäudeentschädigung, Gebäudedefreistellung und Abbruch (Schönscheidtstraße Haus Nrn. 55-61):	2.020.000,- DM
Straßenbau: (ohne evtl. Auffahrt A 430):	1.200.000,- DM
Kanalbau:	600.000,- DM
Schutzpflanzung:	135.000,- DM
	<u>3.955.000,- DM</u>

Aufgrund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und von Kanalanschlußgebühren werden ca. 2.010.000,- DM vereinnahmt.

Zuschüsse für die Maßnahmen können nicht beansprucht werden.

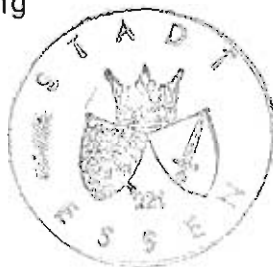
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/Ernststraße" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 "Ruhrschnellweg von Schimmelhofer Ring bis Lentorfstraße" als aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 9/81 erfaßt werden.

10.03.1982

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Schulte  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Rohde  
Amtsleiter

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 26.05.82 den Bebauungsplan als Satzung und die Begründung hierzu in der Fassung vom 10.03.1982 beschlossen.

Gehört zur Verfügung vom 5.8.82  
AZ. 35.2-72.03 (Effen 5712)

Der Regierun...ident  
Düsseldorf



Essen, den 28. 15 1982  
Der Oberstadtdirektor  
Am Auftrage

Rohde

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und  
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind  
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes öffentlich im Amts-  
blatt der Stadt Essen v. 03. 09. 1982 bekanntgemacht  
worden.

Essen, den 06. 09. 1982

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Rothensee

(Rothensee)  
techn. Angest.