

1. Ausfertigung

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

Begründung *
zum Bebauungsplan
Nr. 2/81 "Grasstraße"
Stadtbezirk IV
Stadtteile Bergeborbeck und Borbeck

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungserfordernis
 1. Städtebauliche Situation
 2. Umweltsituation
 3. Nutzungsansprüche
- III. Planungsvorgaben
- IV. Ziele und Zwecke der Planung
- V. Planinhalte
- VI. Zahlenwerte
- VII. Kosten und Finanzierung
- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt ein ca. 21,5 ha großes Gebiet zwischen der Straße "Weidkamp", dem Gewerbegebiet Brauk und der Köln-Mindener-Eisenbahn.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 113-120 (Gemarkung Vogelheim, Flur 12) - Im Hesselbruch Nr. 25 bis Im Hesselbruch Nr. 7 -, des Flurstücks 110 (Gemarkung Vogelheim, Flur 12) sowie der Flurstücke 119 und 118 (Gemarkung Vogelheim, Flur 10) - Alte Bottroper Straße. Nr. 75 -
- im Süden durch die Bundesbahn-Strecke Bf. Essen-Altenessen - Bf. Oberhausen Hbf
- im Westen durch die Straße "Weidkamp"
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 121 (Gemarkung Vogelheim, Flur 12) - Weidkamp 232/234 -.

Außerdem erfaßt der räumliche Geltungsbereich im Norden die Flurstücke 134-136 (Gemarkung Vogelheim, Flur 12) - Teile des Grundstücks Im Hesselbruch 29 - sowie das Flurstück 96 (Gemarkung Vogelheim, Flur 12) - zwischen Im Hesselbruch 29 und Im Hesselbruch 25.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/81 "Grasstraße" ist im Plan durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Planungserfordernis

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt an der südlichen Grenze der ehemaligen Emscherniederung, in einer Zone, die als Grenzbereich zwischen Wohnnutzung im Süden und Südwesten und gewerblicher/industrieller Nutzung im Norden und Nordosten zu kennzeichnen ist.

Der größte Teil des Plangebiets umfaßt das Gelände des ehemaligen "Krupp-Panzerbaues". Dieses hat seit der Demontage nach Kriegsende brachgelegen und sich auf natürlichem Wege begrünt, so daß heute eine unterschiedliche Vegetation mit Staudenfluren, Gebüsch und Waldbeständen anzutreffen ist. Diese ist insbesondere im Südosten des Gebiets dicht und vielfältig, während im Norden die ehemaligen Tiefkeller des Panzerbaues nur einen geringeren Bewuchs zugelassen haben.

Die Decken der Tiefkeller sind mittlerweile eingeschlagen bzw. geöffnet und die Hohlräume durch Einschlämme verfüllt worden. Darüber werden zur Zeit entsprechend dem Planfeststellungsbeschluß nach dem Abfallbeseitigungsgesetz vom 28.2./7.12.1983 bis zu einer Gesamthöhe von 74 m über NN ca. 625.000 m³ Bodenaushub und Bauschutt aufgeschüttet. Mit einem Abschluß dieser Maßnahme und der Zug um Zug nachfolgenden Rekultivierung ist in 1985/86 zu rechnen.

An verschiedenen Stellen des Geländes außerhalb des Aufschüttungsbereiches sind Bunker- und Stollenanlagen gefunden worden, deren Beseitigung bzw. Schließung oder Überschüttung derzeit betrieben wird.

Im Südwesten des Plangebiets, in einem Dreieck zwischen Weidkamp, Grasstraße und Bundesbahn-Strecke, liegt ein Teil der Grundstücke brach. Neben einigen Wohnhäusern ist hier eine extensive gewerbliche Nutzung zu verzeichnen. Die vorhandene Grasstraße ist nicht verkehrsgerecht ausgebaut.

Das Plangebiet ist über die Straße "Weidkamp" (K 13) an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Nach Süden ist über den "Weidkamp" die Anbindung an das Mittelzentrum Borbeck, nach Norden über die "Alte Bottroper Straße" an die Bottroper Straße (L 451) gegeben. Diese Hauptverkehrsstraße verbindet die Innenstadt Essens mit Bottrop und schließt dort an den Emscherschnellweg (A 42) an.

Ein Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die in der Bottroper Straße und im Weidkamp/Levinstraße verkehrenden Buslinien gegeben.

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft der Hesselbach, ein im Jahre 1978 verrohrter Abwassersammler der Stadt Essen.

2. Umweltsituation

Die Immissionssituation in der Emscherzone insgesamt wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Grasstraße" im besonderen ist als bedenklich zu bewerten. In dieser Übergangszone von den großflächigen gewerblich genutzten Flächen nördlich und südlich des Rhein-Herne-Kanals zu den Wohnbereichen im Großraum Borbeck wiesen die letzten umfangreicheren Messungen (1978) Grenzwertüberschreitungen gem. TA-Luft bei den Luftschadstoffen Schwefeldioxid, Fluor und organischen Kohlenstoffverbindungen nach. Seither durchgeführte Messungen - nur für die Luftbelastungen durch Schwefeldioxid und Staub - lassen erkennen, daß die SO_2 -Belastung unter die Grenzwerte der TA-Luft zurückgegangen ist. Wirkungsuntersuchungen an Pflanzen und Böden im Rahmen des Luftreinhalteplanes ergaben Kontaminationen und Schädigungen, die teilweise die Bedenklichkeitsschwellen überschritten. Insbesondere hinsichtlich der Luftbelastung durch Fluor weisen verschiedene detaillierte Untersuchungen einen weitaus überwiegenden Beitrag der Aluminiumhütte nach. Dabei ist bemerkenswert, daß auch bei (knapper) Einhaltung der Grenzwerte für die mittlere Immissionsbelastung ($\text{IW}_1 = 1,0 \mu/\text{m}^3$) bei den Spitzenkonzentrationen Überschreitungen des Grenzwertes ($\text{IW}_2 = 3,0 \mu/\text{m}^3$) um ein Mehrfaches auftraten, was auf eine oder weniger häufige Wiederholung kurzzeitiger extremer Fluorkonzentrationen zurückzuführen ist.

Die sehr hohen Verursacher-Anteile der Aluminiumhütte an den Immissionen beim Schadstoff Fluor und die auch noch nennenswerten beim Schadstoff Schwefeldioxid haben dazu geführt, daß im Maßnahmenkatalog des Luftreinhalteplans eine drastische Minderung der Immissionen bei

SO₂ von 2370 t/a auf 370 t/a und beim Fluor von 103 t/a auf 3 t/a als erforderlich benannt wird. Derzeit (1984-86) wird eine umfangreiche Änderung der Anlagen vorgenommen, die nach gutachterlicher Prognose-Rechnung zwar durch den 180 m hohen Kamin die Abgase stärker verdünnt und somit die SO₂-Belastung der Umgebung um ca. 40 % reduziert, bei den Fluor-Belastungen aber bei weitem nicht die vom Luftreinhalteplan geforderte Minderung erreicht wird; die Werte für die Spitzenbelastung überschreiten nach der gutachterlichen Berechnung schon ohne den üblichen Sicherheitsfaktor den Grenzwert von 3 µg/m³.

Es ist demnach weiterhin nicht auszuschließen, daß es im Nahbereich der Aluminiumhütte zu Pflanzenschäden kommt; weitere anlagebezogene Maßnahmen im Sinne des Luftreinhalteplans wären erforderlich.

Das ehemalige Panzerbaugelände liegt in der kritischen Richtung der Nord- bis Nordostwinde, die mit überdurchschnittlicher Häufigkeit geringe Windgeschwindigkeiten aufweisen. Folge ist eine geringere Verdünnung der Schadstoffe durch Turbulenzen und eine höhere Konzentration in geringerer Entfernung vom Emittenten. Demgegenüber sind der hier entstandene Bewuchs und die klimatische Funktion der ehemaligen Bachniederung geeignet, in erhöhtem Maß die Luftbelastung aufzufangen, und könnten in dieser Funktion noch gestärkt werden.

Neben diesen realen Immissionsschutzwirkungen erweist sich der Gürtel von Brach-, Grün- und Waldflächen, in den der Vegetationsbestand des Plangebiets eingebunden ist, auch als psychisch wirksame Barriere zwischen Industrie und Wohnbereichen.

3. Nutzungsansprüche

Die nicht zu beseitigende und nicht überbaubare Tiefkelleranlage bot sich aufgrund der Notwendigkeit einer Verfüllung der Hohlräume als Standort für die Aufschüttung von Bodenaushub und Bauschutt an.

Der extensiv gewerblich genutzte Bereich im Südwesten des Plangebiets bedarf einer städtebaulichen Ordnung. Nachdem Ansprüche der DB auf sog. "Pool-Flächen" im Ersatz für aufzugebende bahnerschlossene Gewerbebereiche in anderen Stadtteilen, vor allem im Umfeld des Bahnhofs Altenessen-Rheinisch, entfallen sind, verbleibt noch der dringende Bedarf an aufbereiteten und erschlossenen Gewerbestandorten zur Verlagerung und Neuansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben, wie er sich auch ergibt aus dem Handlungsprogramm zur Förderung der Essener Wirtschaft (beschlossen im April 1980).

Aus den Ausführungen zur Umweltsituation im Grenzbereich zwischen Hauptemittenten und Wohnbereichen ist der Anspruch abzuleiten, Möglichkeiten einer wirksamen Schutzfunktion sowie der optischen Trennwirkung zu nutzen bzw. zu stärken.

III. Planungsvorgaben

Ein erster planerischer Vorlauf zu diesem Entwurf dokumentiert sich in dem zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wirksamen FNP, dem städtebaulichen Rahmenplan "Dellwig/Gerschede/Borbeck-Nord" sowie dem Bebauungsplan-Entwurf zur vorangegangenen 1. Offenlage. In allen wird der gewerbliche Nutzungsanspruch stark herausgehoben. Den Hintergrund dafür bildeten die anfangs relativ hohen Flächenansprüche für Pool-Flächen der DB.

Der enge Zusammenhang mit entfallenden bahnerschlossenen Flächen im Bereich Altenessen-Rheinisch ist auch daran abzulesen, daß der Bereich Grasstraße mit Beschluß vom 29.04.81 als Ersatz- und Ergänzungsgebiet gem. §§ 5 und 11 StBauFG förmlich festgelegt wurde; dieser Beschluß wurde am 26.01.1983 wieder aufgehoben.

Ein Wandel der planerischen Vorgaben wird deutlich in dem neuen FNP der Stadt Essen, in dessen Aufstellungsverfahren bereits Grundgedanken des noch anzusprechenden stadtplanerisch-ökologischen Gutachtens einge-

flossen sind. Der jetzt wirksame FNP stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu etwa einem Drittel gewerbliche Baufläche, zu etwa zwei Dritteln Fläche für die Forstwirtschaft dar. Letztere ist in Teilen überlagert durch die Darstellung Aufschüttungsfläche.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend der Kritik an umfangreichen Gewerbeflächen in der Bürgerbeteiligung und der Forderung bei der Anhörung der Bezirksvertretung wurde als Grundlage zu einer fundierten Abwägung durch die Forschungsgruppe "Stadt und Umwelt" an der Universität Dortmund (Prof. d'Alleux/ Dipl.-Ing. Panteleit) ein stadtplanerisches Gutachten mit ökologischem Schwerpunkt erstellt. Die Ziele und Zwecke der Planung orientieren sich in allen Punkten an dem Ergebnis dieses Gutachtens.

Die Bewertung des Ausgangszustandes läßt sich wie folgt zusammenfassen:

- In klimatischer Hinsicht ist das Gebiet großräumig kaum wirksam, hat aber eine hohe kleinklimatische Bedeutung, gleichfalls ist eine gewisse lufthygienische Pufferwirkung zu unterstellen.
- Einer hohen psychologischen Wirkung als Trenngrün und Erlebnisraum stehen die starke Vorbelastung und schlechte Erreichbarkeit gegenüber.
- Seine höchste Bedeutung hat das Gebiet als Biotop, weil ohne menschliche Eingriffe seit Kriegsende eine besondere Umwelt mit sehr seltenen Tieren und hoher Artenvielfalt hinsichtlich der Vegetation entstanden ist.

Die im planerischen Vorlauf verfolgte Zielsetzung größerer Gewerbeflächen mit Bahnanschluß erweist sich nach dem Ergebnis dieser Bewertung als nicht vertretbar:

- die kleinklimatische Funktion würde durch neue zusätzliche Belastungen ersetzt, eine lufthygienische Wirkung wäre auf mittlere Sicht nicht zu erwarten

- die naturnahe Wohnumfelderholung würde trotz ihrer hohen Bedeutung verloren gehen
- ein wesentlicher Verlust wäre die Beseitigung des wertvollen Waldes im Südosten des Plangebiets.

Nach Kenntnis der Funktionen, die das Plangebiet entsprechend den eingehenden Untersuchungen erfüllt und in Abwägung der im Laufe des Planverfahrens auch modifizierten Nutzungsansprüche liegen dem Bebauungsplan nunmehr folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Erhaltung der wertvollen Waldvegetation im südöstlichen Drittel des Gebietes mit den vorhandenen Feuchtbiotopen, Biotop-Ruhigstellung in Teilbereichen aus ökologischen Gründen bei gleichzeitiger Beibehaltung einer extensiven Erholungsfunktion.
- Erhaltung bzw. Schaffung einer wirksamen Abschirmung zwischen dem Gewerbe-/Industriegebiet im Norden und den südlichen Wohngebieten aus Gründen des kleinklimatischen Gleichgewichts und des Immissions-schutzes.
- Integration einer Aufschüttung für 625.000 m³ Bodenaushub und Bau-schutt in eine Konzeption zur Ausfilterung von Luftschadstoffen ins-besondere aus niedrigen Quellhöhen.
- Entwicklung eines Gewerbegebietes von ca. 6 ha Größe - aus Gründen der Standortversorge - in zwei Teilen im südwestlichen Bereich des Plangebiets sowie an seinem nördlichen Rand in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Brauk unter Berücksichtigung der Notwendig-keit von Nutzungseinschränkungen zur Vermeidung zusätzlicher Be-lastungen für die nahe Wohnnutzung.

V. Planinhalte

Fläche für Aufschüttungen

Im Bereich der ehemaligen Tiefkelleranlagen des "Krupp-Panzerbaus" wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt bei gleichzeitiger nachrichtlicher Übernahme der Planfeststellung nach dem Abfallbeseitigungsgesetz, die aufgrund der großen Dringlichkeit der Maßnahme bereits 1983 durchgeführt wurde. Im Rahmen der Planfeststellung sind Höhe und Ausformung der Halde entsprechend den erwähnten gutachterlichen Empfehlungen so festgelegt worden, daß eine optimale Immissionsschutzwirkung erreicht werden kann gegenüber den starken Schadstoffkonzentrationen in niedrigen Luftschichten, die häufig gerade bei nördlichen bis nordöstlichen Schwachwinden auftreten. Die Haldenkronen werden bei 74 m über NN liegen und damit oberhalb der Hauptemissionsquelle der Aluminiumhütte, die weiterhin über ihre Dachentlüftungen maßgeblich zu kritischen Fluor-Belastungswerten beitragen wird. An der Nordostseite, dem Gewerbegebiet zugewandt, erhält der Haldenkörper eine extrem steile Böschung mit möglichst dichtem Bewuchs, die einerseits schadstoffangereicherte Luftmassen bereits filtert, andererseits unter Verwirbelung in höhere Luftschichten ablenkt. Im Bereich der Haldenkronen soll die Oberfläche in eine ca. 10 m tiefe Milde abfallen, die durch die entstehenden Luftturbulenzen eine Sedimentation der schweren Schadstoffanteile in den hier aufgelockert angeordneten Gehölzgruppen bewirkt; bei ansteigenden Windgeschwindigkeiten verlagert sich die Auskämmung von Schadstoffen in die Vegetation auf der langgezogenen, flacheren südwestlichen Böschung. Die Turbulenzerzeugung durch die Haldenausformung läßt eine Immissionsschutzwirkung auch bereits in der Anfangsphase der Rekultivierung erwarten.

Fläche für die Forstwirtschaft

Teil des Planfeststellungsbeschlusses in seiner ergänzten Form vom 07.12.82 ist der landschaftspflegerische Begleitplan zu der Aufschüttungsmaßnahme, der somit auch in die nachrichtliche Übernahme der Planfeststellung eingeht. Er sieht übereinstimmend mit der Festsetzung "Fläche für die Forstwirtschaft" einerseits die Erhaltung des ca. 8,4 ha großen Waldbestandes im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches vor, andererseits die weitestgehende Aufforstung der Halden-

oberfläche mit schadstoffresistenten und standortgerechten Gehölzen, die in ihrer Zusammensetzung auf die beabsichtigte Filterfunktion abgestimmt sind. Die Aufforstung erfolgt Zug um Zug mit der Durchführung der Aufschüttung.

Der landschaftspflegerische Begleitplan trifft umfangreiche, detaillierte Regelungen, die im erhaltenen Waldbereich die Entwicklung und langfristige Erhaltung eines großflächigen Ersatzbiotops mit Waldgesellschaften, Feuchtbiotopen, Hochstaudenfluren und Ruderalflächen sicherstellen. Daneben soll durch eine reduzierte Erschließung des Waldes eine Ruhigstellung der wertvollen Biotop-Komplexe erreicht werden, um ökologische Rückzugsräume zu schaffen.

Die Bewirtschaftung des Waldes hat entsprechend § 48 Landesforstgesetz sowie nach nachbarrechtlichen Bestimmungen in einer Weise zu erfolgen, daß benachbarte Nutzungen, insbesondere der ordnungsgemäße Bahnbetrieb, nicht gefährdet werden.

G e w e r b e g e b i e t

Gewerbegebiet ist festgesetzt zum einen in Arrondierung des Gewerbegebiets Brauk, zum anderen im südwestlichen Teil des Plangebiets, der dadurch eine Neuordnung erfährt. Die Größenordnung von nunmehr knapp 6 ha ist begründet in dem bedenklichen Engpaß an geeigneten Grundstücken für wirtschaftsfördernde Maßnahmen und kann nicht weiter vermindert werden. Insbesondere ist ein Standortpotential für die Verlagerung bzw. Neuansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben notwendig, um das Arbeitsplatzpotential der Stadt insgesamt wie des Essener Nordens im besonderen auch in Zeiten wirtschaftlichen Strukturwandels zu sichern bzw. wiederherzustellen. Die Notwendigkeit von Verlagerungen ergibt sich dabei vor allem daraus, daß einem bedeutenden Teil der bestehenden Essener Gewerbebetriebe bei Expansionsabsichten die räumliche Beengtheit am eigenen Standort im Wege steht.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung der südlich bzw. südwestlich gelegenen Wohngebiete wird durch textliche Festsetzungen eine strenge Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO werden die Gewerbegebiete wie folgt gegliedert:

a) in GE₁ sind nur zulässig die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässig die Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und vergleichbare Nutzungen (Sozialräume etc.).

b) Nicht zugelassen sind in

GE₂ Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VIII

GE₃ Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VII

GE₄ Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V

der Abstandsliste zum Rd. Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.1982 (MBI. NW 1982, S. 1376 SMBl NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen unter b) sind in GE₃ und GE₄ Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

Die Einstufung in diese Abstandsliste ist so angelegt, daß nach dem Wortlaut des Erlasses davon auszugehen ist, "daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht".

Diese Voraussetzung ist durch die vorgenommene Gliederung erfüllt. Betrieben, die weitergehende Maßnahmen zur Emissionsminderung vornehmen oder ihren Betriebsablauf nach nicht mit typischen Anlagen ihrer Art zu vergleichen sind, kommt die Ausnahmeregelung zugute.

Über die nach der Abstandsliste gestuften Nutzungseinschränkungen hinaus bleibt ein 20 m breiter Streifen entlang des Weidkamp (Teilgebiet

GE₁) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie im Rahmen von Ausnahmen Sozialräumen und Inhaber- bzw. Bereitschaftspersonalwohnungen vorbehalten. Dadurch und durch die hier ebenfalls festgesetzte geschlossene Bauweise wird eine zusätzliche, vor allem optische Abschirmung nach Westen erreicht.

Für

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke besteht im Plangebiet kein Bedarf; die Gewerbegebiete sollen ausschließlich der unmittelbaren gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese generell ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die festgesetzten Gewerbegebiete auszuschließen:

2. Die im § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Aufgrund der Notwendigkeit einer intensiven Ausnutzung des geringen Potentials geeigneter und aufbereiteter Gewerbeflächen einerseits und dem Wunsch nach größtmöglicher Aufforstungsfläche andererseits ist es unter Gewährleistung der erforderlichen Bautiefen nicht möglich, im Grenzbereich zwischen Gewerbebebauung und Wald einen an sich wünschenswerten Abstand von 35 m einzuhalten. Durch die Bestimmung des § 46 des Landesforstgesetzes, auf den im Plan ausdrücklich hingewiesen wird, ist aber sicherzustellen, daß eine wechselseitige Gefährdung (vor allem durch Feuer) über entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung ausgeschlossen werden kann.

Zur optischen Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebietes und zu einem minimalen Ausgleich der Bodenversiegelung sind entlang der Straßen zeichnerisch flächige Anpflanzungen festgesetzt, die ergänzt werden durch Festsetzung einer spezifischen Zahl anzupflanzender Bäume, die je nach Grundstücksgröße an geeigneten Stellen des Baugrundstücks zu pflanzen sind:

3. In den Gewerbegebieten ist je 50 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Der Pflanzstreifen an den Grundstückfronten soll nur durch Betriebszufahren in notwendigem Umfang durchbrochen werden.

Im Hinblick auf nachbarrechtliche Bestimmungen ist durch Pflanzenwahl und Pflegemaßnahmen sicherzustellen, daß eine Gefährdung benachbarter Nutzungen insbesondere des ordnungsgemäßen Bahnbetriebs, auf Dauer ausgeschlossen bleibt.

Erschließung

Die Gewerbegebiete sind sehr gut an das städtische Hauptverkehrsnetz angebunden, nach Süden in den Bereich Borbeck, nach Norden hin zur Verbindung der Innenstadt mit Bottrop und zum Emscherschnellweg (A 42). Das größere Gewerbegebiet wird durch die auf 190 m Länge als Stichstraße ausgebaute Grasstraße erschlossen, die Erweiterung des Gewerbegebiets brauk einerseits über die Straße "Weidkamp", andererseits über eine Stichstraße in Verlängerung des westlichen Arms der Straße "Im Hesselbruch". Wegen der Erschließung ist eine entsprechende Änderung des rechtsverbindlichen Bbauungsplanes Nr. 3/76 "Bottroper Straße - Bereich: Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße" erforderlich, der auf dieser Parzelle zur Freihaltung der Anbindungsmöglichkeit "öffentliche Grünanlage" festsetzt.

Die genannte Fläche liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Brauk" (Sanierungssatzung von August 1975). Erörterungen nach dem Städtebauförderungsgesetz sind nicht erforderlich, da sich die Fläche in städtischem Besitz befindet.

Die Breite der zwei Stichstraßen entspricht den für Gewerbeverkehr üblichen Regelprofilen, wobei bei der südlichen Stichstraße beidseitig Parkstreifen und bei der nördlichen ein einseitiger Parkstreifen angeordnet werden sollen.

Fußwegeverbindungen sind innerhalb der Forstflächen vorgesehen, u.a. von der Kleingartenanlage "Weidkamp" nach Osten bis in das Gewerbegebiet Brauk. Verschiedene miteinander verknüpfte Rundwege erschließen den

Waldbereich und die unteren Hänge der Aufschüttung, ein Abzweig bildet einen Höhenweg über die Aufschüttung und gibt über die vorgesehenen Wiesenbereiche Ausblickmöglichkeiten in Richtung Borbeck und Altenessen.

Der Waldrundweg wird zum Zweck einer verbesserten Erreichbarkeit dieser Naherholungsmöglichkeit von den südwestlich gelegenen Wohngebieten durch Festsetzung einer kleinen "öffentlichen Grünfläche" an die Grasstraße angebunden.

VI. Zahlenwerte

| | | |
|--------------------------------|--------|----------------|
| Räumlicher Geltungsbereich | | <u>21,7 ha</u> |
| Fläche für die Forstwirtschaft | | <u>16,0 ha</u> |
| Fläche für Aufschüttungen | 5,3 ha | |
| Übrige Forstfläche | 9,7 ha | |
| Gewerbegebiet | | <u>5,2 ha</u> |
| GE ₁ | 0,4 ha | |
| GE ₂ | 0,8 ha | |
| GE ₃ | 1,4 ha | |
| GE ₄ | 1,6 ha | |
| Öffentliche Straße | | <u>0,45 ha</u> |
| Öffentliche Grünfläche | | <u>0,05 ha</u> |

VII. Kosten und Finanzierung

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

| | |
|---|------------------------|
| Bodenordnung einschl. des Wertes städt. Grundstücke (Werte ca. 0,15 Mio DM) | ca. 0,16 Mio DM |
| Straßenbaukosten | ca. 0,80 Mio DM |
| Kanalbaukosten | ca. 0,82 Mio DM |
| Öffentliche Grünanlagen | ca. 0,02 Mio DM |
| Summe | <u>ca. 1,80 Mio DM</u> |

Die bei der Realisierung eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden zum geringen Teil durch zu erwartende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge finanziert. An Erschließungsbeiträgen können unter Einrechnung der Grunderwerbskosten sowie des Wertes städt. Flächen, jedoch ohne Ansatz für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen (insbesondere solche für das geplante Aufschüttungsvorhaben) nach den z.Zt. gültigen Einheitssätzen ermittelt, noch ca. 0,68 Mio DM erwartet werden. An Kanalanschlußbeiträgen sind rd. 0,49 Mio DM zu erwarten.

An Einnahmen sind zu erwarten:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Erschließungsbeiträge | ca. 0,68 Mio DM |
| Kanalanschlußbeiträge | ca. 0,49 Mio DM |
| Summe | <u>ca. 1,17 Mio DM</u> |

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte auf Grund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 GemHVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Die Kosten für die Aufschüttung und Aufforstung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Planfeststellungsbeschluß sind nicht Bestandteil der Kosten des Bebauungsplanes.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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.

Soweit die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahresgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt, wird ein Sozialplan aufgestellt. Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit wie möglich, berücksichtigt.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

Nr. 3/76 "Bottroper Straße, Bereich
Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße"
(Sanierung Essen-Brauk)

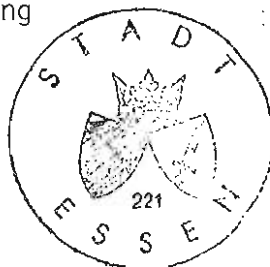
als aufgehoben soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/81 "Grasstraße" betreffen.

18.07.85

Dezernent für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



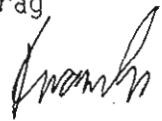
Blume
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Essen hat am 25.09.1985 den Bebauungsplan Nr. 2/81 als Satzung und die Begründung hierzu vom 18.07.1985 gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Essen, 27.09.1985

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



Gehört zur Vlo : 24.10.85
35.2-11.03 (Essen 7304)

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. 22.11.85 bekanntgemacht worden.

Essen, den 22.11.1985

Der Oberstadtdirektor



I.A.
