

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 4/80

"Karnaper Straße/Alte Landstraße"
(Gewerbegebiet Mathias Stinnes)
Stadtteil Karnap
Stadtbezirk V

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Städtebauliche Situation
 2. Umweltsituation
 3. Zielsetzung für den Planbereich Karnaper Straße/
Alte Landstraße
- III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Bauflächen
 2. Forst- und Grünflächen
 3. Verkehrs- und Erschließungsflächen
- IV. Zahlenwerte und Nutzungen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der
Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256)
- Entwurfsbegründung -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 33,9 ha große Gebiet, das der Bebauungsplan beinhaltet, liegt zwischen der Karnaper Straße, der Bundesbahnstrecke Oberhausen - Wanne-Eickel - (Emschertalbahn), dem Betriebsgelände der VEBA-Glas AG, dem Strunksbusch sowie den Stadtgrenzen nach Gladbeck und Gelsenkirchen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Karnap und bildet den Grenzraum nach Gladbeck und Gelsenkirchen. Bis zum Jahre 1972 wurde der Planungsraum bis auf kleine Randbereiche im Rahmen der Kohlenförderung durch die ehemalige Zeche Mathias Stinnes genutzt. Mit der Stilllegung dieser Schachtanlage am 21.12.72 gingen rund 2.400 Arbeitsplätze verloren. Die zechentypischen Gebäude sind weitgehend abgebrochen und die vier Schächte vertäuft bzw. verfüllt und mit Abdeckplatten versehen worden. Das heute weitgehend ungenutzte Zechengelände soll einer geordneten gewerblichen Nutzung zugeführt werden, um das Arbeitsplatzangebot in diesem Stadtteil zu erhöhen. Diese Neuordnung von wohnungsnahen Gewerbegebieten macht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Im nordwestlichen Teil des Planbereichs liegt die Bergehalde Mathias Stinnes, die landschaftlich gestaltet und als Bestandteil des Waldparks ausgebaut werden soll. Über den Ankauf dieser Fläche durch die Stadt Essen aus Mitteln des Grundstücksfonds Ruhr finden z.Zt. Verhandlungen zwischen der Landesentwicklungsgesellschaft und der Ruhrkohle AG statt. Die Zugänge zu den Forstflächen sind durch die festgesetzten öffentlichen Grünanlagen sichergestellt.

Die verbindliche Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung dieses für die Erholungsnutzung notwendigen Grünzuges schaffen.

Für diesen nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde westlich Karnaper Straße/nördlich Alte Landstraße am 25. Oktober 1978 vom Rat der Stadt eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

2. Umweltsituation

In Bezug auf die Umweltsituation muß Karnap und damit der Planbereich zu den in Essen am stärksten belasteten Räumen gerechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die auftretenden Belastungen vor allem aus der im Emschertal großräumig zu betrachtenden Verunsicherungssituation herrühren dürften, und daß in dem letzten Jahrzehnt eine erhebliche Verbesserung der Umweltsituation erreicht wurde.

Weitere Verbesserungen, insbesondere in luft-hygienischer Hinsicht, sind aus der Aufstellung von Luftreinhalteplänen mit Maßnahmenkatalog durch das Land Nordrhein-Westfalen zu erwarten. In Ergänzung zu diesen großräumigen Maßnahmen macht die v.g. starke Belastung durch Immissionen aller Art eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Die im Verhältnis zum Großraum "Emscherniederung" kleinräumigen Verbesserungen werden durch Beschränkungen der Betriebsarten - Abstandsliste - erreicht. Um diese Beschränkungen zu gewährleisten, sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Umgestaltung des ehemaligen Haldengeländes unter Einbeziehung des Bereichs zwischen der Halde Mathias Stinnes und der Wohnbebauung an der Karnaper Straße in einen ökologisch wirksamen und für die Erholung nutzbaren Waldpark macht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

3. Zielsetzungen für den Planbereich Karnaper Straße/ Alte Landstraße

3.1 Verhältnis zur Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan entspricht in seiner Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung (landesplanerische Abstimmung anhand des Rahmenplanes Karnap-Nord). Er ist gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (FNP-Änderung Nr. 236/2361).

Die Entwicklungsplanung wurde berücksichtigt.

3.2 Ziele des Bebauungsplanes "Karnaper Straße/ Alte Landstraße"

Die Ziele für den Bebauungsplan "Karnaper Straße/Alte Landstraße" sind im städtebaulichen Rahmenplan Karnap-Nord dargestellt und werden für den Bebauungsplanbereich wie folgt benannt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Mathias-Stinnes für Mittel- und Kleinbetriebe,
- Schaffung eines siedlungsnahen Erholungsgebietes mit Spazier- und Wanderwegen,
- Ordnen der nördlichen und östlichen Randnutzungen des Planbereichs.

Zur Verwirklichung der genannten Ziele ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

3.3 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß

§ 2a (2) BBauG

Als Bestandteil für die aufzustellenden Bebauungspläne wurde anhand des städtebaulichen Rahmenplanes "Karnap-Nord" am 17. Oktober 1978 die Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG in Karnap durchgeführt. Dem Erörterungstermin ging eine dreiwöchige Ausstellung der Planunterlagen in der Zeit vom 26.09. bis 16.10.78 voraus. Am Erörterungstermin am 17.10.78 nahmen ungefähr 120 Bürger teil, die die Ziele für den Bebauungsplanbereich "Karnaper Straße/Alte Landstraße" begrüßten. Folgende Anmerkungen und Äußerungen, die den Planbereich betreffen, wurden vorgebracht:

- bei der Neuansiedlung von Betrieben soll darauf geachtet werden, daß keine immissions-trächtigen Gewerbe- und Industrieanlagen angesiedelt werden;
- des weiteren soll darauf geachtet werden, daß man sich von der reinen Monostruktur (Industriebetriebe) löst und verstärkt Betriebe des tertiären Sektors nach Karnap holt;
- es soll kurzfristig eine Verbindung zum Waldgebiet "Strunks Busch" geschaffen werden;
- die Zuwegung zum Karnaper Wald von der "Alte Landstraße" aus wird für unumgänglich gehalten.

Diese Äußerungen der Bürger bestätigen die Zielsetzungen für den Planbereich und entsprechen zugleich der zeichnerischen Konkretisierung der v.g. Ziele im städtebaulichen Rahmenplan.

Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen der Zielsetzungen.

III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Bauflächen

1.1 Gewerbeansiedlung

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist verkehrsgünstig über die Karnaper Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Essen angebunden und weist mit der Erschließung durch Schiene und Straße eine hohe Standortqualität auf. Im Hinblick auf die östlich der Karnaper Straße und südlich der Emschertalbahn vorhandenen Wohnbereiche werden die vom Gewerbegebiet ausgehenden Umweltbelastungen durch abgestufte Nutzungsbeschränkungen in Grenzen gehalten, d.h., die Lage der Betriebe im Gewerbegebiet soll sich nach ihrem jeweiligen Störgrad richten. Die Abstandsliste

des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (Runderlaß vom 25.07.74 in der Fassung vom 02.11.77) über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die Gewerbegebiete von der Karnaper Straße und der Emschertalbahn aus gesehen horizontal in Abstandsgruppen gegliedert. Danach sind nicht zugelassen die Betriebs-, Anlagearten in

GE₁ der Abstandsklasse I - VIII

GE₂ " " " I - VII

GE₃ " " " I - VI

sowie jeweils Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung (klein- und großräumig) vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Als ausnahmsweise Nutzung ist für einen Teilbereich der gewerblichen Bauflächen durch textliche Festsetzung die Errichtung von bergbaulichen Anlagen zugelassen, soweit die Einhaltung der für die Umgebung vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Begründet ist diese Festsetzung damit, daß aufgrund der veränderten Energielage der Bergbau Abbauf Flächen unter dem Planbereich weiterhin nutzen muß.

Die Nutzungsgliederung ist einmal damit begründet, daß die vorhandenen Wohnbereiche östlich der Karnaper Straße vor Umwelteinwirkungen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen darstellen, geschützt werden sollen, zum zweiten werden jedoch auch Auswirkungen auf die Betriebsstruktur (Vielfalt von Betriebsarten) und damit auch ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot erwartet.

Im Bebauungsplan sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes die vier vertäuftten bzw. verfüllten Schächte der ehemaligen Zeche Mathias Stinnes gekennzeichnet. Die Schächte sind durch Stahlbetonplatten mit einer Verkehrslast von 3,3 t/qm abgedeckt. Im Plan wird eine Oberbauung der Schächte und ihrer Sicherungszonen mit einem Radius von 20 m aus Sicherheitsgründen (Gasentwicklung) eingeschränkt. Die Zufahrten zu den Bergbauschächten zwecks Kontroll- und Verfüllungsarbeiten sind im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung sichergestellt.

1.2 Wohnen

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbereichen handelt es sich im wesentlichen um Bestand, der durch Modernisierung erhalten werden kann. An der Einmündung der Straße "Bräukerwald" in die Karnaper Straße wird unter Einhaltung der heutigen Baufluchtlinien eine Neubebauung ermöglicht. Im Hintergelände dieser Bebauung wird eine Hausgartennutzung der Grundstücke im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet einen fließenden Übergang vom bebauten Bereich entlang der Karnaper Straße zum anschließenden Waldgebiet.

Gegenüber den Besitzungen Bräukerwald Nr. 44 - 46 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben, anstelle des heutigen Verkaufskioskes am nördlichen Eingang zum Waldgelände für die erholungssuchende Bevölkerung ein Ausflugslokal mit ausreichenden Parkmöglichkeiten zu schaffen.

2. Forst- und Grünflächen

Im nördlichen Planbereich ist unter Einbeziehung der ehemaligen Bergehalde der Zeche Mathias Stinnes im Bebauungsplan eine Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Hier soll in Verbindung mit den westlich angrenzenden Grüngebieten ein Erholungsbereich geschaffen werden, der sowohl den Karnaper wie auch den Gladbecker und Botttrper Bürgern zugänglich gemacht werden soll. Die Stadt Essen beabsichtigt - in Abstimmung mit der Ruhrkohle AG - unter Einbeziehung des "Strunksbusch" für die ehemalige Bergehalde einen Haldengestaltungs- und Begrünungsplan zu erstellen, in dem u.a. die geplanten Fuß- und Wanderwege festgelegt sind. Aus diesem Gestaltungsplan wird außerdem hervorgehen, welche landschaftsgestaltenden Maßnahmen getroffen werden müssen, um unter Regulierung der heutigen Topografie für die Bevölkerung annehmbare Fuß- und Wanderwege schaffen zu können.

Der räumliche Zusammenhang der festgesetzten Forstfläche mit dem Waldbereich "Strunk's Busch" soll eine fühlbare Umweltverbesserung für den Stadtteil Karnap bewirken.

Um den Übergang vom Wohn- zum Waldgebiet zu gewährleisten, soll der rückwärtige Teil der Wohngrundstücke entlang der Karnaper Straße und südlich der Straße Bräukerwald durch die Festsetzung "Hausgärten" von der Bebauung freigehalten werden.

Die südlich der "Alte Landstraße" liegende 10 - 14 m breite öffentliche Grünanlage wird aus Immissionsschutzgründen festgesetzt und schirmt die Wohnnutzung östlich der Karnaper Straße von der gewerblichen Nutzung ab. Gleichzeitig wird beim Ausbau der Grünanlage ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der getrennt von der Karnaper Straße geführt werden und als Verbindung zum Erholungsbereich "Strunk's Busch" dienen soll. Nördlich der Einmündung "Alte Landstraße/Karnaper Straße" wird als Eingangssituation zu den anschließenden Forstflächen eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. In dieser Grünfläche bzw. in der Fläche für die Forstwirtschaft ist im Bebauungsplan durch Text festgesetzt worden, daß gemäß § 31 Abs. 1 BBauG innerhalb der Abgrenzungslinien ein Hundedressurplatz mit einem zur Versorgung des Platzes dienenden Gebäude mit einer Grundflächenzahl von max. 0,1 als Ausnahme zulässig ist. Dieser Hundedressurplatz ist gegen die "öffentliche Grünanlage" und die "Fläche für die Forstwirtschaft" abzugrünen (Pflanzgebot), sodaß eine Störung der erholungssuchenden Bevölkerung weitgehend vermieden wird.

Der heutige Standort des Hundedressurplatzes des Deutschen Verbandes für Gebrauchshunde (DVG) in Karnap liegt in einem Blockinnenbereich, der von der Karnaper Straße, den Straßen "In der Mark" und "Heisterholz" sowie der Stinnesstraße begrenzt wird. Da für diesen Bereich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Heisterholz/Stinnesstraße" eine aufgelockerte Wohnbauung geplant ist, wird das v.g. Gelände nördlich der "Alte Landstraße" als Ersatzstandort ausgewiesen.

3. Verkehrs- und Erschließungsflächen

Haupterschließungsstraße für den Stadtteil Karnap ist die an der östlichen Plangrenze verlaufende Karnaper Straße (L 448), die den Stadtteil nach Süden mit Altenessen sowie der City verbindet und die im Norden nach Gelsenkirchen-Korst führt. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird sowohl dem Kfz-Verkehr, als auch dem öffentlichen Nahverkehr und dem Fuß- und Radfahrverkehr dienen. Für die Karnaper Straße wurde eine Prognosebelastung von 5000 Pkw-E/24 Std. ermittelt (nach dem Gutachten "Zukünftige Verkehrsnachfrage in Essen" von Prof. Mäcke, RWTH Aachen). Diese Prognosezahl bezieht sich sowohl auf den Zeitraum vor dem Bau der A 52 wie für den Zeitraum danach.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird über die "Alte Landstraße" und eine neue Gewerbeerschließungsstraße erschlossen.

Zusätzlich zu der Erschließung über die Straße ist das Gewerbegebiet durch einen Bahnanschluß mit dem Netz der Deutschen Bundesbahn verbunden.

Für die ausgewiesenen Forstflächen sind Zugänge von der "Alte Landstraße", der Karnaper Straße und der Straße "Bräukerwald" aus vorgesehen. Ein weiterer Zugang zum anschließenden Karnaper Wäldchen ist über den Busfortshof auf Gladbecker Gebiet möglich.

IV. Zahlenwerte und Nutzungen

1.	Gesamtverfahrensgebiet	339.000 qm
2.	Bauflächen	
2.1	Wohnbauflächen	
2.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	12.720 qm
2.1.2	Allgem. Wohngebiet (WA)	21.385 qm
2.2	Gewerbliche Bauflächen	
	GE ₁ : GRZ 0,8; GFZ 1,6; Z max. II	4.800 qm
	GE ₁ : " 0,8; " 2,0; Z " III	57.200 qm
	GE ₂ : " 0,8; " 1,6; Z " II	4.790 qm
	GE ₂ : " 0,8; " 2,0; Z " III	23.540 qm
	GE ₃ : " 0,8; " 2,0; Z " III	58.800 qm
3.	Grünflächen	
3.1	Öffentliche Grünanlagen	17.230 qm
3.2	Private Gärten	12.075 qm
3.3	Forstflächen (Hundedressurplatz 6.570 qm)	105.730 qm
4.	Verkehrsflächen	
4.1	Straßenflächen	17.230 qm
4.2	Bahnflächen	3.500 qm

Erläuterung:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschößflächenzahl

Z max = maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Festsetzungen im Bebauungsplan sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (Umlegung, Grenzregelung, gemeindlicher Grunderwerb usw.) erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 13a BBauG ergeben sich aus der Planung nicht. Die Gewerbeansiedlung soll vom heutigen Eigentümer (Ruhrkohle AG) in eigener Regie durchgeführt werden.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

1. Bodenordnung

Grunderwerb	880.000,- DM
Gebäudeentschädigung	110.000,- DM
Abbruch	20.000,- DM
	<hr/>
	1.010.000,- DM

2. Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau	8.800.000,- DM
Kanalbau	800.000,- DM

3. Grüngestaltung

Forstwirtschaftliche Fläche und öffentl. Grünanlage	4.290.000,- DM
--	----------------

Die Grunderwerbs- und Freistellungskosten für die Gewerbeaufschließungsstraßen können über die Erschließungsbeiträge wieder vereinnahmt werden.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind besondere Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Dies trifft ebenfalls auf Grundsätze für soziale Maßnahmen gem. § 13a Abs. 1 BBauG zu.

Für die öffentlichen Grünanlagen sowie für die Gewerbeaufschließungsstraßen und die Verbreiterung der Karnaper Straße ist umfangreicher Grunderwerb zu tätigen.

Der Ankauf der forstwirtschaftlichen Fläche (Waldpark) soll aus Mitteln des Grundstücksfonds Ruhr erfolgen.


VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

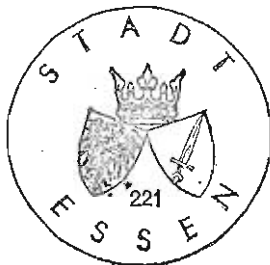
Rechtsverbindliche Bauleitpläne werden durch den Bebauungsplan "Karnaper Straße/Alte Landstraße" nicht betroffen.

Essen, den 26.08.80

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt


Schulz
Beigeordneter




Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit vom 9. Februar 1981 bis 9. März 1981 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 11.03.1981
Der Oberstadtdirektor



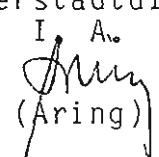
I.A.

Mester

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 03.06.1981 den Bebauungsplan Nr. 4/80 nach Prüfung von Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Grundlage des Beschlusses war die Begründung vom 26.08.1980, ergänzt durch den Inhalt der nachgehefteten Ratsdrucksache Nr. 584 vom 24.04.1981 (Entscheidungsbegründung).

Gehört zu ~~Vlg. V.~~ 02.09.1981
Az. 35.2-12.03 (Essen 9501)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf



Essen, den 04.06.1981
Der Oberstadtdirektor
I. A.

(Aring)

Die Genehmigung des Schenkungsplanes von ... und
Zeit der Auslegung des Planes ...
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ...
blatt der Stadt Essen v. **02.10.81** bekanntgemacht
worden

Essen, den **05.10. 1981**

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Kissing