

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
Abtlg. Bauleitplanung
61-4-1

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Neustraße/Zweigstraße/Weidkamp", Nr. 3/77
- Sanierung Neustraße -
Stadtbezirk IV, Stadtteile Borbeck und
Bergeborbeck

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Bisherige Beschlußfassung des Rates
 2. Städtebauliche Situation
 3. Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächen-
nutzungsplan, Sanierung und Entwicklungsplanung
 4. Die Ziele der städtebaulichen Planung
- III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Gewerbegebiet
 2. Erschließung
 3. Umweltschutz
 4. Grünflächen
 5. Wohnbauflächen
 6. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- IV. Zahlenwerte
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung
- VII. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG - alte Fassung -)
- Entwurfsbegründung -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/77 ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Das etwa 34,1 ha große Gebiet liegt südlich der "Köln-Mindener-Eisenbahn" und wird im Westen durch die Straße "Weidkamp" begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch die Zweigstraße, die Straße "Kuhlmannsfeld" und die Heustraße, im Osten durch die Verbindung der Heegstraße mit der Stolbergstraße.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Bisherige Beschlußfassung des Rates

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt in der Sitzung am 23. Juni 1971 beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Für den größten Teil des Plangebietes bestand eine Veränderungssperre nach § 14 BBauG, deren Geltungsdauer durch Ratsbeschluß vom 26.10.1977 um ein Jahr - bis zum 12.12.1978 - verlängert wurde. Im weiteren ist die Sicherung der Bauleitplanung durch die Sanierung (siehe I.3) gewährleistet.

Erforderlich ist die verbindliche Bauleitplanung im o.g. Bereich aus drei Gründen:

1. der städtebaulichen Situation,
2. den Sanierungsabsichten der Stadt Essen im o.g. Bereich und
3. als Folge der Zielsetzungen für den Planbereich.

2. Städtebauliche Situation

Südlich der Eisenbahnlinie von Oberhausen nach Essen-Altenessen (Köln-Mindener-Strecke) entwickelte sich nördlich der Neustraße eine ungeordnete Gemengelage von Gewerbe- und Wohngebieten. Die enge Zuordnung von Gewerbebetrieben und Wohnbereichen stellt einen städtebaulichen Mißstand dar, der durch entsprechende Planungsmaßnahmen verbessert werden soll.

Zur Entwicklung der derzeitigen Situation kann folgendes gesagt werden:

Die vorhandenen Gewerbebetriebe haben sich nach Stilllegung der ehemaligen Zeche "Neu-Cöln" durch Pachtverträge mit dem

damaligen Grundstückseigentümer - Fa. Krupp - auf dem Zechengelände angesiedelt. Der Stadt Essen war zum damaligen Zeitpunkt keine gesetzliche Handhabe gegeben, die Ansiedlung der Betriebe in geordnete Bahnen zu lenken. Die jetzt vorhandenen städtebaulich unzumutbaren Mißstände sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden.

Für den Großraum Borbeck ist das Gewerbegebiet an dieser Stelle nach den Untersuchungen zu der Standortprogrammplanung von erheblicher Bedeutung. Die günstige Lage am Stadtrand und die Nähe der Wohnquartiere macht das Gewerbegebiet geeignet für arbeitsplatzintensive Betriebe des sekundären und tertiären Sektors. Aufgrund von Arbeitsplatzuntersuchungen im Jahre 1970 hat sich ein Defizit an Arbeitsplätzen für den Großraum Borbeck herausgestellt. Einem Angebot von rd. 19.700 Arbeitsplätzen standen rd. 28.000 Erwerbstätige gegenüber. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Mindestwert für einen bedeutenden Auspendlerüberhang von rd. 30 % der Erwerbstätigen. Dementsprechend sollen an der Bottroper Straße zwischen den Straßen "Gulterkamp" und "Weidkamp" (Sanierungsgebiet Brauk) arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe angesiedelt bzw. das Gewerbegebiet an der Neustraße weitgehend befestigt werden.

Eine zweite städtebauliche Neuordnung ist auf dem Verkehrssektor erforderlich.

Die Neustraße ist heute verkehrstechnisch überbelastet, da sie gleichzeitig zur Erschließung des Wohn- und des Gewerbegebietes dienen muß. Durch die An- und Abfahrten von Pkw- und Lkw- Verkehr zu den Gewerbebetrieben wird die ansässige Bevölkerung durch Lärm- und Abgasemissionen unzumutbar belästigt.

Die genannten städtebaulichen Mißstände machen eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

3. Verhältnis des Bebauungsplanes zur Sanierung Vogelheim/Brauk und zur Stadtentwicklungsplanung. Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs aus dem Flächennutzungsplan.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Planungsraum Essen-Vogelheim-Brauk, für den der Rat der Stadt am 25.10.1972 (Erweiterungsbeschuß am 28.3.1973) den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Städtebauförderungsgesetz (St.BauFG) beschlossen hat.

Am 29. November 1978 wurde die förmliche Festlegung des "Sanierungsgebietes Heustraße" als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Satzung und der Genehmigung wird das Sanierungsgebiet im Wege der Be-
richtung im Bebauungsplan kenntlich gemacht (§ 10 StBauFG).

Die vom Rat der Stadt Essen beschlossenen Entwicklungs-
pläne sind im Bebauungsplan Nr. 3/77 berücksichtigt. Der
Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan - mit FRP-
Änderung Nr. 261 - entwickelt.

4. Die Ziele der städtebaulichen Planung

Auf Grund der zuvor geschilderten städtebaulichen Situation
werden mit dem Bebauungsplänen Nr. 3/77 folgende Ziele vor-
folgt:

- Neuordnung und Sicherung eines auf die
benachbarte Wohnbebauung abgestimmten
Gewerbegebietes
- vorkehrliche Entlastung der Heustraße
- Entlastung der Wohnsiedlungsbereiche von
Umweltbeeinträchtigungen
- Schaffung einer grünen Trennzone zwischen
Wohngebiet und Gewerbegebiet
- Sicherung und Verbesserung der Wohnumwelt des
Wohnsiedlungsbereiches
- Verkehrsberuhigung im Inneren des Wohnsied-
lungsbereiches

Die genannten Zielsetzungen machen auch als Voraussetzung
für Maßnahmen eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

III. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan soll u.a. zwischen der Eisenbahn von
Oberhausen nach Essen-Altenessen (Köln-Mindener-Strecke)
und einer neuen Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet
bestätigt werden, daß für den Großraum Borbeck in un-
mittelbarer Randlage von erheblicher Bedeutung ist.

Die Bestätigung des Gewerbegebietes, das durch einen Grüngürtel von den südlich liegenden Wohnbereichen getrennt werden soll, entspricht den Belangen des Umweltschutzes und dem nachgewiesenen Arbeitsplatzbedarf für den Stadtteil Borbeck. Die günstige Lage am Stadtrand und die Nähe der Wohnquartiere macht das Gewerbegebiet geeignet für arbeitsplatzintensive Betriebe des sekundären und tertiären Sektors.

Auf Grund der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 StBauFG (z.B. Arbeitsplatzuntersuchung) hat sich ein Defizit an Arbeitsplätzen für den Bereich Borbeck herausgestellt und dementsprechend ergab sich die Forderung, arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe zu erhalten, wo möglich weitere anzusiedeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gliedern das Gewerbegebiet in 3 Nutzungsbereiche. Im äußersten Südwesten der gewerblich genutzten Fläche ist eine Beschränkung der Nutzung auf die Abstandsklasse X der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 2.11.77 festgesetzt. Eine zweite Festsetzung sieht die Beschränkung der Nutzungen auf die Abstandsklassen IX und X der o.g. Abstandsliste vor. Diese beschränkenden Festsetzungen sind aus Gründen des erforderlichen Immissionsschutzes für die benachbarte Wohnbebauung und Gemeinbedarfsnutzung vorgenommen worden.

2. Erschließung

Das Gewerbegebiet ist durch die Festsetzung einer neuen Verbindungsstraße an die Hauptverkehrsstraßen "Verlängerte Stolbergstraße" im Osten und die Straße "Weidkamp" im Westen äußerst verkehrsgünstig angeschlossen. Durch die 13,50 m und teilweise 15,50 m breite Erschließungsstraße werden die Verkehrsverhältnisse im Bereich der GE-Betriebe wesentlich verbessert. Die heutige Neustraße soll in Höhe des Gebäudes Neustraße 177 mittels eines Wendehammers abgeriegelt werden, wobei zur Entlastung der Wohnbereiche die gewünschte Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeverkehr erreicht wird.

Die "Verlängerte Stolbergstraße" und die Straße "Weidkamp" sollen als Tangentialstraßen 4-spurig ausgebaut werden, so daß der Weidkamp als Westtangente und die Stolbergstraße als Osttangente für den Ortskern Borbeck dienen werden. Die vorhandenen Wohnstraßen werden im Bebauungsplan bestätigt.

Die Kappenbergstraße wird durch die Festsetzung einer Grünfläche in zwei Bereiche getrennt. Diese Maßnahme dient dem Ziel, den Wohnsiedlungsbereich verkehrlich zu beruhigen.

3. Umweltschutz

Wegen des geringen Abstandes zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohnbauflächen wurde vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Essen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ein Gutachten angeregt, um die tatsächlichen Immissionswerte der einzelnen Gewerbebetriebe zu ermitteln, da aufgrund der Abstandsliste (Rd. Er. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.7.74 i. d. F. vom 2.11.77) die Abstände der vorhandenen Betriebe zu den südlich liegenden Wohngebieten nicht ausreichen.

Infolge des Gutachtens und um eine künftige Fehlentwicklung bei der Nutzung der z. Zt. noch nicht bebauten Flächen bzw. der durch die Sanierung frei werdenden Flächen zu verhindern, werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

Bereich GE (N 1):

Nicht zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IX der Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Bereich GE (N 2):

Nicht zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste.

Die mit diesen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ergänzt.

4. Grünflächen

Zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung soll in unterschiedlicher Breite -den örtlichen Möglichkeiten entsprechend - eine Grünabschirmung festgesetzt werden. Zur beschleunigten Durchführung dieser Maßnahme sind die für

die Abschirmung erforderlichen Flächen als Sanierungsgebiet "Neustraße" förmlich festgelegt werden.

Der Abschirmeffekt wird durch Anlegen eines Walles von ca. 2,0 m Höhe entlang der neuen Gewerberschließungsstraße und durch landschaftsgestalterische Maßnahmen verbessert.

Die öffentlichen Grünanlagen sollen gleichzeitig eine Verbindung von den Grüngebieten des Pausmühlenbachtals bis zu den geplanten Grünflächen auf dem Gelände der ehemaligen "Zinkhütte Altenberg" schaffen.

Die kleine Grünanlage in der Kappenbergstraße dient neben der schon genannten Verkehrsberuhigung der Erholung in unmittelbarer Nähe der Wohnungen. Weiterhin wird mit der festgesetzten planerischen Konzeption eine Verdeutlichung der historischen Siedlungsstruktur bewirkt.

Für die Bevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere wird als Naherholungsbereich und Freifläche eine größere öffentliche Parkanlage mit Ballspielplatz auf dem ehemaligen Sportplatzgelände im nordöstlichen Planbereich festgesetzt.

Östlich neben dem Gewerbegebiet besteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit, eine Tennisanlage mit Clubhaus und 5 Plätzen zu errichten. Ein großer Teil dieses Geländes liegt im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/77 "Germaniastraße/Zeichenstraße" - Sanierung Altenberg. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen wird dem größeren Bedarf nach sportlicher Betätigung und aktiven Erholungsmöglichkeiten nachgekommen.

5. Wohnbauflächen

Die vorhandene Wohnbebauung im Bebauungsplanbereich wird weitgehend bestätigt. Südwestlich der Neustraße wird wegen der teilweise schlechten Bausubstanz, der Schaffung eines Vorgartens und der städtebaulichen Gestaltung für Erneuerungsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

6. Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Das Heim für geistig Behinderte des evang. Hilfswerkes e.V. in Bielefeld soll im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche bestätigt werden.

Ein Teilbereich des rückwärtigen Geländes dieses Heimes wird den Behinderten durch die Ausweisung als "Grünfläche-Gärtnerei" aufgrund der bisherigen gärtnerischen Nutzung erhalten, wobei ein neuer Grundstückszuschnitt gewählt wurde, um die geplante öffentliche Grünverbindung zwischen der Zweig- und Heustraße der Bevölkerung als durchgehenden Grünzug zugänglich zu machen. Zwischen den Häusern Zweigstraße Nr. 33 und Kappenbergstraße Nr. 68 wird östlich der öffentlichen Parkanlage ebenfalls ein Gemeinbedarfsgrundstück für einen Sonderkindergarten festgesetzt.

Die vorhandene Sonderschule auf dem Grundstück Heustraße 78 wird im Bebauungsplanentwurf bestätigt.

IV. Zahlenwerte

1. Gesamtverfahrensgebiet:

1.1 Fläche	34,1 ha
1.2 Wohnbauland	7,9 ha
1.3 GE-Gebiet	8,5 ha
1.4 Grünflächen	
a) öffentlich	8,7 ha
b) privat	0,45 ha
1.5 Wohnungseinheiten	387 WE
1.6 Stellplätze und Garagen	380 Stpl.

2. Sanierungsgebiet:

2.1 Fläche	9,9 ha
2.2 Wohnbauland	---
2.3 GE-Gebiet	1,8 ha
2.4 Grünflächen	
a) öffentlich	6,5 ha
b) privat	---

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durchzuführende Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) richtet sich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Für einen Teil dieser Maßnahmen sowie die sonstigen im Bebauungsplan außerhalb des Sanierungsgebietes notwendigen Maßnahmen nach Bundesbaugesetz (Umlegung, Grenzregelung) bildet der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage.

Die bei der Durchführung der Sanierung zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen werden nach Rechtsverbindlichkeit der Sanierungssatzung gem. § 10 Abs. 2 StBauFG im Plan kenntlich gemacht (gekennzeichnet).

VI. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung

1. Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung (Gründerwerb, Bauflächenaufbereitung etc.), Straßenbau-, Beleuchtungs- und Kanalbau-maßnahmen sowie Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

	Kosten (in tausend DM)		
	Sanierungs- gebiet	außerh. San.Gebiet	zusammen
Bodenordnung	5.605	416	6.021
Straßenbau	2.100	1.605	3.705
Beleuchtung	210	160	370
Kanalbau	500	-	500
Begrünung	2.490	298	2.788
<hr/>			
voraussichtliche Gesamtkosten	10.905	2.479	13.384
=====			

Die Aufwendungen für das Immissionsgutachten des Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsvereins betragen rd. 31.600,- DM. Das Land NW beteiligt sich mit 70 v.H. an diesen Kosten.

2. Finanzierung

Finanzierungsmittel:	Sanierungs- gebiet	außerh. San.Gebiet	zusammen
Erlöse aus Grund- stücksgeschäften ca.	-	226	226
Einnahmen nach KAG	-	70	70
Sanierungsförderungs- mittel d. Landes NW (70 %)	7.634	-	7.634
Eigenmittel der Stadt Essen (20 %)	3.271	2.483	5.454
<hr/>			
	10.905	2.479	13.384
=====			

Mit Bewilligungsbescheid Nr. 04/11 vom 21.10.76 stellte der Regierungspräsident Düsseldorf bereits Sanierungs-
förderungsmitel in Höhe von ca. 575.000,-,- DM für vorbe-
reitenden Grunderwerb gemäß § 40 Abs. 3 StBauFG zur Ver-
fügung. Es ist vorgesehen, beim Regierungspräsidenten
Düsseldorf weitere Landesförderungsmitel für die Sanierungs-
maßnahmen bis zu der bisher bei anderen Sanierungsgebieten
gehandhabten Höhe von 70 % der dauernd unrentierlichen
Kosten zu beantragen.

3. Verwirklichung

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden - wie in allen
anderen Sanierungsgebieten in Essen - von der Stadtverwaltung
durchgeführt. Die Einschaltung eines Trägers ist nicht be-
absichtigt.

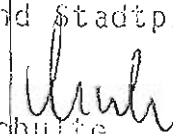
Nach dem heute überschaubaren Ablauf wird davon ausgegangen,
daß die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet vor-
aussichtlich im Jahre 1985 beendet sein werden.
Die zeitliche Einordnung der nach dem Bundesbaugesetz durch-
zuführenden Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes ist
z.Zt. nicht abzuschätzen.

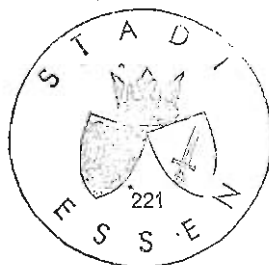
VII. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan werden keine in anderen städtebau-
lichen Plänen getroffenen Festsetzungen aufgehoben.


30. Januar 1979

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsent


Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des BBauG in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG in der bisher geltenden Fassung in der Zeit vom 17. April 1979 bis 17. Mai 1979 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 18. Mai 1979

Der Oberstadtdir.

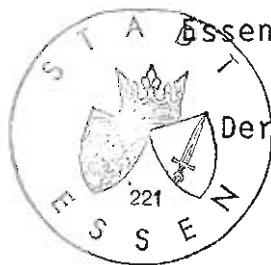


I. A.

Mester

Mester

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 27.05.1980 den Bebauungsplan auf der Grundlage der Entwurfsbegründung vom 30.01.1979- ergänzt durch die nachgeheftete Ratsdruck-sache und den Gestaltungsplan vom 18.03.1980 (Entscheidungs-begründung)- als Satzung beschlossen.



Essen, den 28.05.1980

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Wissing

Wissing

Gehört zur Vig. v. 30.10.80
Az. 35.2-12.03 (ff. 6319)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf