

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Möhlhoven/Flurstraße" Nr. 4 /78

Stadtbezirk Borbeck

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

* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt und wird etwa wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Flurstraße
- im Süden von der Straße Möllhoven
- im Osten von der Bundesbahntrasse Essen-Borbeck/Essen-Dellwig Ost

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Grundlagen und allgemeine Ziele

Der Rat der Stadt Essen hat am 25. 4. 1973 gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27. 7. 1971 (BGBl. I S. 1125) auf der Basis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Essen-Borbeck" als Satzung beschlossen, die am 12. 1. 1974 Rechtskraft erlangte. Gemäß § 10 StBauFG ist für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Gewerbegebietes und der Schutz des vorhandenen benachbarten Wohngebietes.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Kern dieses durch eine Höhenstufe von 6,0 bis 8,0 m Höhe und durch Anschüttungen topographisch stark gegliederten Geländes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die nicht verlagert werden sollen. In unmittelbarer Nähe liegt eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die durch Lärmimmissionen, welche größtenteils von einem Getränkegroßhandel und einem Metallhalbzeugwerk hervorgerufen werden, stark beeinträchtigt wird. Beide Betriebe sollten gem. Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974, Nr. 110 und Nr. 156 einen Mindestabstand vom 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung haben, weisen jedoch nur 140 m bzw. 80 m auf.

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt (GAA) führte am 1. 10. 1976 und 18. 10. 1976 am und außerhalb des Geländes der o. g. Unternehmen Lärmimmissionsmessungen durch, die max. Werte von 70 und 72 dB (A) ergaben. Diese Immissionen sollen durch die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles in einer öffentlichen Grünanlage zwischen den schallerzeugenden Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung im Süden auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

Der Lärmschutzwall wurde auf der Basis der DIN 18005 Teil 1, Ausgabe April 1976 und einem vom GAA vorgeschriebenen Planungsrichtpegel von 72 dB(A) mit durchschnittlich 10 bis 12 m Höhe errechnet und erhält, da er als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, das für gärtnerische Arbeiten max. zulässige Böschungsverhältnis von 1 : 2 und eine Kronenbreite von 2,0 m. Dadurch ergeben sich Wallfußbreiten bis zu 50,0 m. Auf den Wallböschungen ist eine Aufforstung mit standortgerechten Laubholzarten vorzusehen und jeweils am Böschungsfuß ein Waldmantel aus Sträuchern.

Durch den westlich gelegenen 6,0 m hohen Ausläufer des Schallschutzwalles wird die südlich und südöstlich gelegene Wohn- und Schulbebauung vor den Immissionen eines KFZ-Betriebes an der Flurstraße, der gem. Abstandserlaß 150 m Entfernung zu Wohngebäuden haben müßte, jedoch nur 85 m hat, abgeschirmt. Die Immissionsschutzmaßnahmen an der Flurstraße gegenüber der bestehenden westseitigen Wohnbebauung sehen Nutzungsbeschränkungen im GE-Gebiet, die Anlage eines bepflanzten Grünstreifens in Form einer privaten Grünanlage und eine möglichst geschlossene Bebauung an der Flurstraße vor. Künftig sind in einem 50 m breiten durch Signatur gekennzeichneten Bereich des GE-Gebietes östlich der Flurstraße gem. § 1 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 nur solche Betriebe zulässig, die nicht mit Geruchsemissionen verbunden sind und durch die eine Überschreitung der Lärmimmissionswerte von 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht in den benachbarten Wohngebieten vermieden wird. Vor der künftig geschlossenen Bebauung an der östlichen Seite der Flurstraße soll ein Pflanzstreifen - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), Nr. 15, BBauG in der bisher geltenden Fassung - die Abschirmwirkung verstärken und eine rückwärtige Erschließung angestrebt werden.

Durch diese Schutzmaßnahmen können ca. 200 Arbeitsplätze erhalten werden. Sie bilden die Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Nutzung in diesem Bereich.

Das Gewerbegebiet wird gegenwärtig vom Knotenbereich Flurstraße - Düppenberg durch eine private Stichstraße erschlossen. Diese Stichstraße sollte wegen der Nähe des Knotenbereiches, wegen der fehlenden Wendemöglichkeit, wegen ihrer geringen Breite und des fehlenden Fußweges nicht erhalten bleiben. Planerisch soll durch Festsetzung einer neuen Erschließungsstraße eine geordnete Aufschließung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

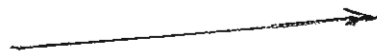
Das Gewerbegebiet wird dann von der Flurstraße durch eine neue zentral gelegene städtische Stichstraße mit einem Wendekreis von 24,00 m Durchmesser erschlossen. Um die daran gelegenen Betriebe neu anbinden zu können, ist die Verlagerung einer Trafostation und der Abbruch einer Halle auf dem Flurstück 189 (Gemarkung Borbeck, Flur 26) erforderlich.

Da sich der topographische Höhenversprung in diesem Geländebereich nur noch geringfügig auswirkt, ist mit einem Stichstraßengefälle von ca. 5 % zu rechnen.

Die Fläche der heutigen nördlichen und östlichen Erschließungsstraße wird in das Gewerbegebiet einbezogen. Zur Sicherung der ausreichenden Versorgung des Raumes Borbeck mit elektrischer Energie ist im nördlichsten Teil des Gewerbegebietes die Errichtung einer 110/10 kV-Umspannanlage des RWE vorgesehen mit unterirdisch verkabelter 110 kV-Einspeisung. Die dafür erforderliche Fläche für Versorgungsanlagen soll in diesem B.-Plan festgesetzt werden.

Für alle Bereiche dieses B.-Planes, in denen die Bestimmungen des § 9 (1), Nr. 15, BBauG in der bisher geltenden Fassung - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - textlich festgesetzt ist, ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNV ausgeschlossen.

Geändert gem. Verfügung des Regierungspräsidenten
- 35.2-12.03 (Essen 6212) - vom 21.02.1979.



Im Hinblick auf das in einem früheren Bebauungsplan ausgewiesene "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Krankenhaus mit Nebenanlagen -" nördlich der Straße Düppenberg und westlich der Flurstraße, wird die nördliche Blockfläche zwischen der Flurstraße und der Eisenbahnlinie, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als "Grünfläche - öffentliche Parkanlage -" festgesetzt.
Grünanlage

III. Nutzungen und Zahlenwerte nach Drucklegung

1	Verfahrensbereich	6,08 ha
2	Flächenausweisung und Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Gewerbliche Bauflächen gesamt	2,72 ha
2.1.1.		
	Zone 1 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO:	0,53 ha
	GRZ 0,8	
	GFZ 1,0	
	Z = max. I	
2.1.2	Zone 2 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO:	2,19 ha
	GRZ 0,8	
	GFZ 1,6	
	Z = max. II	
2.2	Grünfläche gesamt	2,26 ha
2.2.1	Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) mit Pflanzgebot und Mindesthöhe (berechnet nach DIN 18005, Stand Sept. 1976); gleichzeitig Grünfläche - öffentliche Grünanlage	1,38 ha
2.2.2	Restliche öffentliche Grünanlagen	0,72 ha
2.2.3	Private Grünflächen	0,16 ha
2.3	Öffentliche Verkehrsflächen	0,76 ha
2.4	Flächen für Versorgungsanlagen	0,34 ha
	GRZ 0,4	
	GFZ 1,0	
	Z = III	
2.5	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	12
3	Zu sichernde Arbeitsplätze	200

IV. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung (Grund-erwerb, Bauflächenaufbereitung), Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

1. Bodenordnung	
Grunderwerb	DM 1.450 000
Gebäudeentschädigung	DM 1.110 000
Umzug/Verlagerung	DM 170 000
Abbruch	DM 160 000
Sozialplan/Härteausgleich	DM 160 000
Erlöse aus Veräußerung der Bauflächen %	<u>DM 440 000</u>
Dauernd unrentierliche Kosten der Bodenordnung	DM 2.610 000
Schallschutzwall-Schüttung (in den dauernd unrentierlichen Kosten der Bodenordnung nicht enthalten)	DM 530 000
2. Tiefbaumaßnahmen	
Straßenbau	DM 500 000
Entwässerung	
a) äußere Erschließung (Vorflut)	DM -- --
b) innere Erschließung	DM 190 000
3. Grüngestaltung	DM 530 000

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durchzuführende Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Für diese Maßnahmen bildet der Bebauungsplan eine der gesetzlichen Grundlagen.

Die bei der Durchführung der Sanierung zu beseitigenden Gebäude sind gem. § 10 Abs. 1 StBauFG im Plan kenntlich gemacht worden.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 /78 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes


"Düppenberg/Askaristraße" Nr. 15/72

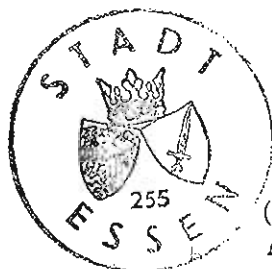
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 /78 erfassen.

Essen, 21. April 1978

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt


(Schulte)
Beigeordneter




(Rohde)
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Art. 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 12. Juni 1978 bis 12. Juli 1978 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 13. Juli 1978

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester

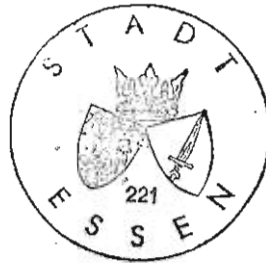
Mester

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am 27. Sept. 1978 gem. § 9 Abs. 6 BBauG a. F. abschließend beschlossen.

Essen, den 7. Okt. 1978

Der Oberstadtdirektor

I. A.



H. Juchacz

Gehört zur Vig. v. 21.02.1979

Ar. 35.2-12.03 (Essen 6212)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

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. 6. April 1979 bekanntgemacht worden

Essen, den 9. April 1979

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester
Mester