

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Zeche Helene"

Bereich: Lierfeldstraße/Twentmannstraße/
Tuttmannstraße, Nr. 8/76

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

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341)

Gehört zur Vig. v. 1.9.1977
Az. 35.2.1 - 12.03 (ESSEN 6575)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/76 ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen Lierfeldstraße, Twentmannstraße, Tuttmannstraße und der Eisenbahnlinie Stoppenberg-Altenessen sowie die unbebauten Grundstücke südlich und nördlich der Einmündung der Straße "Im Looscheid" in die Twentmannstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

An das Verfahrensgebiet grenzen im Norden Gewerbeflächen und Wohngebiete, im Osten Wohngebiete und Dauerkleingärten, im Süden Grünflächen und Wohngebiete und im Westen Sportflächen und Grünflächen.

Zum Schutz vor unerwünschten Entwicklungen innerhalb des Verfahrensbereiches wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für den Bereich der ehemaligen Zechenanlage "Helene" hat der Rat der Stadt zur Sicherung der Bauleitplanung bereits in der Sitzung am 30.9.70 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 80 vom 31.3.76 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das ehemalige Zechengelände Helene soll teilweise wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da dieses aus gewerbestrukturellen Überlegungen für diesen Bereich erforderlich ist und im übrigen Teil als öffentliche Grünanlage gestaltet werden.

Im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorherrschende Wohnbebauung ist es das Ziel des Bebauungsplanes, Umwelteinwirkungen, von denen Gefahren erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen ausgehen, von dieser Nachbarschaft fernzuhalten. Der Bebauungsplan setzt daher von vornherein Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 Abs. 4 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit dem "Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales über Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" für die Gewerbegebiete fest. Ein Auszug aus dem Abstandserlaß ist in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung übernommen worden.

Aus dem Plan geht somit eindeutig hervor, welche Betriebe in einem bestimmten Abstandsbereich zur Wohnbebauung unzulässig sind. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Gewerbegebiete mit II in der Nachbarschaft der Wohnbebauung und III in den entfernten Bereichen, dient ebenfalls dazu, Nachteile und Belästigungen von den Wohngebieten fernzuhalten. Zusätzlich wird entlang der Twentmannstraße, gegenüber den Häusern Nr. 132-160 eine etwa 35 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Außerdem ist die Erhaltung der auf dem westlichen Gehweg der Twentmannstraße vorhandenen Bäume festgesetzt.

Aus historischen und architekturgeschichtlichen Gründen ist das 1927 errichtete Verwaltungsgebäude der ehemaligen Zeche Helene als Baudenkmal festgesetzt. Es handelt sich bei dem Haus Twentmannstraße Nr. 125 um einen für das "Neue Bauen" der 20er Jahre exemplarischen und in seiner Gestaltung höchst qualitätvollen Klinkerbau mit gestaffelten, asymmetrisch angeordneten, kubisch ausgeprägten Baukörper, mit markanten Horizontalabschlüssen durch die vorkragenden Dachgesimse. Der Bau wurde von dem Architekten Edmund Körner ausgeführt, der im Ruhrgebiet zu den wenigen Vertretern der frühen modernen Architektur gehörte, deren Arbeiten überregionale Bedeutung hatte. Er zählte zu der Gruppe der Architekten, die sich besonders intensiv darum bemühten, Industriebauten auch als Aufgabe künstlerischer Gestaltung aufzufassen und durch entsprechende Entwürfe nicht lediglich utilitäre Lösungen zu schaffen. Das Gebäude ist zur Zeit in einem wenig gepflegten Zustand und wird von mehreren Firmen gewerblich genutzt. Über die zukünftige Nutzung besteht noch keine Vorstellung. Der Bebauungsplan setzt aber fest, daß die sonst in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind. Dazu gehören Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, aber auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Instandsetzungsarbeiten an dem Baudenkmal sollen aus Denkmalpflegemitteln gefördert werden. Damit wird ein bedeutendes Zeugnis für die Geschichte der Stadt und für die Entwicklung der modernen Architektur erhalten.

Im GE-Gebiet befinden sich die konventionell verfüllten Schächte Helene und Berta, die in einem 35 m Umkreis von der Bebauung freizuhalten sind. Die Schächte sind im Plan eingetragen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Anschluß an die Twentmannstraße. Durch die bestehenden Verkehrsverbindungen und zukünftig auch durch den Anschluß an die geplante Autobahn A 52 über die Auf- und Abfahrten im Kreuzungsbereich mit der Lierfeldstraße, ergibt sich eine gute Standortqualität des Gewerbegebietes. Dieser Standort begünstigt die Neuan siedlung von nichtstörenden Betrieben in der Nähe von Wohngebieten.

Im Rahmen des Begrünungsprogramms Essener Norden stellen der südliche Bereich des ehem. Zechengeländes Helene sowie der anschließende Bereich zwischen Twentmannstraße, Tuttmannstraße und geplanter Autobahn (A 52) eine Teilfläche (Nr. 10) des Grünflächensystems dar und werden als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

In Verbindung mit dem Kleingartenpark "Kapitelwiese", der südöstlich an den Planbereich grenzt, ist dies der Naherholungsbereich für die östlich und westlich vorhandene und südlich geplante Wohnbebauung. Mit einer Fußwegverbindung über die geplante A 52 in Höhe der Straße "Im Looscheid" werden die Sport- und Freiflächen der Bezirkssportanlage Mitte II zukünftig an das Wohngebiet angeschlossen, so daß eine großzügige Freiraumplanung für den gesamten Ortsteil entstehen wird. Bis dahin bleibt die Verbindung für Fußgänger durch die Unterführung der ehemaligen Hohlmannstraße bestehen.

Im südlichen Verfahrensbereich werden die Bereiche der Abwasserbeseitigungsanlage der Emschergenossenschaft, die nach § 15 Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf am 15. Mai 1913 vorläufig festgestellt worden sind,

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG (a.F.) als "Fläche für die Beseitigung von Abwasser" mit den Verwendungszwecken "Rückhaltebecken" und zweimal "Pumpwerk" festgesetzt. Der offene Verlauf des Stoppenberger Baches ist in der vom Reg.-Präs. Düsseldorf am 14. März 1963 nach dem Landeswassergesetz festgestellten Begrenzung gemäß § 9 Abs. 4 BBauG (a.F.) nachrichtlich übernommen worden. Der Stoppenberger Bach ist gemäß der Verordnung über Gewässer zweiter Ordnung - veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt NW, Nr. 54, vom 16. August 1962 - als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Die für einen evtl. später erforderlich werdenden Ausbau des offenen Vorfluters erforderlichen Bereiche sind - soweit sie nicht im Eigentum der Emschergenossenschaft stehen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke zugunsten der Emschergenossenschaft festgesetzt.

Für die in die zukünftige Trasse der Autobahn A 52 fallende Gasreglerstation der Ruhrgas AG an der Tuttmannstraße setzt der Bebauungsplan eine Ersatzfläche fest. Die hier als Grünflächen - öffentliche Grünanlagen festgesetzten Flächen sind zum Teil bereits im Jahre 1967 mit Bäumen bepflanzt worden. Diese Bepflanzung bewirkt eine räumliche Gliederung und schirmt gleichzeitig die Abwasserbeseitigungsanlage ab. Zur Abrundung der öffentlichen Grünanlage ist als Zielplanung die nördlich der Tuttmannstraße vorhandene Wohnbebauung in die Grünfestsetzung einbezogen worden.

Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im alten Straßenverlauf der Hohlmannstraße werden Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Unterhalter berücksichtigt. Dies gilt auch für die unterirdischen Abwasserkanäle der Emschergenossenschaft und die 110 kV-Hochspannungsleitung des RWE auf der als öffentliche Grünanlage festgesetzten Grünfläche. Damit der Emschergenossenschaft die vorhandene Zufahrt zu dem Pumpwerksgelände und dem angegliederten Regenrückhaltebecken erhalten bleibt, ist ein Teil der ehemaligen Hohlmannstraße als "von einer Bebauung freizuhaltende Fläche zugunsten der Emschergenossenschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG" festgesetzt.

Im Bebauungsplan "Nothofsbüschchen" sollte südöstlich der Einmündung der Straße "Im Looscheid" in die Twentmannstraße Wohnbebauung festgesetzt werden. Dieser Bereich wurde seinerzeit von der Aufsichtsbehörde von der Genehmigung des Bebauungsplanes "Nothofsbüschchen" Nr. 30/69 ausgenommen. Die Aufsichtsbehörde begründet dies damit, daß das Wohngebiet zu nahe an dem vorhandenen und im FNP als Gewerbegebiet dargestellten ehem. Zechengelände Helene liege und dadurch erhebliche Nachteile und Belästigungen der zukünftigen Bewohner nicht auszuschließen seien. Durch die Änderung der jetzigen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan entfällt diese Begründung zur Genehmigungsversagung, so daß die ursprünglich beabsichtigte Art der baulichen Nutzung jetzt festgesetzt werden kann.

Besondere Schallschutzmaßnahmen für von der A 52 und von der Twentmannstraße (L 20) auf das neue Baugebiet einwirkende Verkehrsimmissionen sind aus folgenden Gründen nicht festgesetzt. Die A 52 ist noch nicht planfestgestellt. Der Zeitpunkt der Durchführung dieses Verfahrens und der Bau der Autobahn liegen noch nicht fest. Sollten zukünftig von der A 52 Emissionen ausgehen, die das zulässige Maß überschreiten, sind bereits Schutzvorrichtungen für die vorhandene Bebauung an der Twentmannstraße erforderlich, die dann nach dem Verursacherprinzip vom Träger der Straßenbaulast zu erstellen sind. Der heute die Twentmann-

straße benutzende Durchgangsverkehr aus den Bereichen Steele/Kray/Stoppenberg nach Altenessen wird zukünftig von der Ernestinenstraße über den Straßenzug Schultenkamp-Barbarossaplatz-Im Mühlenbruch-Backwinkelstraße geführt, von dem noch Abschnitte ausgebaut werden müssen. Der wesentliche Verkehr wird dann von der Twentmannstraße abgezogen. Auch die Klassifizierung "L 20" soll dann auf die neue Straßenverbindung gelegt werden.

Das Eckgrundstück Twentmannstraße/Im Looscheid ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nothofsbüschchen" Nr. 30/69 als Gemeinbedarfsfläche (Schule) festgesetzt. Nach dem Schulentwicklungsplan 75-85 vom Dezember 1974 ist an dieser Stelle keine Schule mehr vorgesehen. Da ein Mangel an öffentlichen Spielplätzen in der näheren Umgebung besteht, ist die Gemeinbedarfsfläche als Grünfläche - öffentlicher Spielplatz - festgesetzt. Die Anlage ist in dieser Größe vorgesehen, damit bei Wahrung nachbarlicher Belange Sand-, Bolz-, Spiel- und Freiflächen gegliedert geschaffen werden können, um möglichst alle Altersgruppen zu berücksichtigen.

Da der Verlauf der westlich an das Verfahrensgebiet angrenzenden, über die stillgelegte Bahnlinie geplanten Autobahn (A 52) noch nicht planfestgestellt ist, setzt der Plan zur Sicherung der Straßenplanung die von der Autobahn über den Bahnkörper hinaus evtl. benötigten Grundstückstreifen als Grünfläche fest, innerhalb derer die gepl. Lage der Trasse im Bedarfsfall noch gering variiert werden kann. Die zukünftige Autobahnabfahrt Lierfeldstraße kommt in den nordwestlichen Verfahrensbereich zu liegen. Durch die Festsetzung des dazu voraussichtlich benötigten Grundstücks als nichtüberbaubare Fläche des GE-Gebietes, auf der auch Nebenanlagen ausgeschlossen sind, ist die Durchführung des Vorhabens gesichert.

III. Zahlenwerte

Reines Wohngebiet (WR):

Grundflächenzahl	(GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	=	1,1
Vollgeschosse	(Z)	=	IV

Gewerbegebiet (GE):

Grundflächenzahl	(GRZ)	=	0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	=	1,6 bei II Vollgeschossen
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	=	2,0 bei III Vollgeschossen

IV. Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten:

Bodenordnung	2.200.000,-- DM
Straßenbau	460.000,-- DM
Kanalbau	130.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung öffentliche Grünanlagen	1.800.000,-- DM
Spielplatz	460.000,-- DM
	<hr/>
	5.050.000,-- DM

Kosten für den Ausbau der Twentmannstraße und der Tuttmannstraße sind nicht angegeben, da diese Maßnahmen nicht durch den Bebauungsplan verursacht werden.

Zu den Kosten der Begrünung im Rahmen der Maßnahme "Grüne 14" erhält die Stadt vom Land NW einen Zuschuß von max. 70 %.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

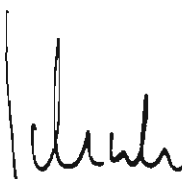
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8/76 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nothofsbüschchen" Nr. 30/69 als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/76 betreffen.


Essen, den 13 . April 1977

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

Stadtplanungsamt


Beigeordneter




Amtsleiter

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes erteillich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. **7. Okt. 1977** bekanntgemacht
worden Essen, den **7. Okt. 1977**

Der Oberstädtirektor

I. A.

Rothmann

