

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Emscher, Bereich: Wildstraße/
Hafenstraße/Rhein-Herne-Kanal", Nr. 9/76
- Stadtbezirk V/Stadtteil Vogelheim -

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Nutzungen und Zahlenwerte
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet und erfaßt das ca. 60 ha große Gebiet zwischen nördl. Wiehagenstraße (Hs.Nr. 53/55), Wildstraße, Hafenstraße, dem Rhein-Herne-Kanal bzw. der "BAB" Emscherschnellweg (A 42) und dem Betriebsgelände der stillgelegten Zeche Emscher, Schacht Emil, einschließlich der Straßenflächen sowie des Eckgrundstücks zwischen den Häusern Wiehagenstraße Nr. 55 und Wildstraße Nr. 108.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

1. Grundlagen und allgemeine Ziele

Eine Neuordnung von Grundstücken stillgelegter Steinkohlenzechen ist geboten, um einen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit das Arbeitsplatzpotential wieder herzustellen. Auch ist eine solche Neuordnung einer Neuausweisung von Gewerbebetrieben auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unbedingt vorzuziehen. Die im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes durchzuführenden Maßnahmen (Neuordnung) werden vom Land NRW als Einzelmaßnahme zur Strukturverbesserung gefördert (Rd.Erl. des Innenministers vom 15.12.72).

Der Rat der Stadt Essen hat am 26.11.1975 gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27.7.71 (BGBl. I S. 1125) auf der Basis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Emil-Emscher" als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 StBauFG ist für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP-Änderung Nr. 71) und dem Gebietsentwicklungsplan entwickelt. Gleichzeitig entspricht der Plan in seiner Zielsetzung dem vom Rat der Stadt am 11.12.74 für Altessen gebilligten Standortprogramm (Sanierungsgebiet/Gewerbeansiedlung/N 1).

Durch den Bebauungsplan werden keine bisher getroffenen städtebaulichen Festsetzungen aufgehoben.

Neben der Neugestaltung des Sanierungsgebietes soll der vorliegende Plan die südlichen Randnutzungen ordnen, die Wohnbedingungen im angrenzenden Wohngebiet verbessern helfen und den Erholungs- und Freizeitbelangen der Bevölkerung Rechnung tragen.

2. Gewerbe- und Industrieansiedlung

Das festgesetzte Gewerbegebiet und das Industriegebiet (eines der letzten noch möglichen in Essen) haben wegen der guten Verkehrsanbindung (Gleis, Straße, Kanal) besonders gute Standortqualitäten.

Angesiedelt werden sollen insbesondere flächenintensive Betriebe aus dem verarbeitenden Sektor. Ihre Lage im Gewerbegebiet Emscher soll sich nach ihrem jeweiligen Störungsgrad richten.

Die für die Gewerbe- und Industrieansiedlung vorgesehenen Flächen sind Bestandteil der ehemaligen Zeche Emscher Schacht I, II, III und bedürfen einer umfangreichen Aufbereitung. Zunächst sind ca. 2,5 Mio. m³ Berge- und Trümmerschutthalde abzuräumen, um für Straßen- und Hochbau ein Planum zu schaffen. Ca. 280.000 m³ können im anzulegenden Schutzwall untergebracht werden. Auch das letzte Zechengebäude kann keiner weiteren Nutzung zugeführt werden und ist zu beseitigen.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (Errichtung der baulichen Anlagen) soll erst dann erfolgen, wenn der Schutzwall errichtet ist.

Werbeanlagen sollen nur solche errichtet werden, die nicht dazu bestimmt oder geeignet sind, Verkehrsteilnehmer auf dem Emscherschnellweg anzusprechen (abzulenken).

Das gesamte Baugelände fällt von Süd nach Nord ca. 3 m und besteht gem. dem vorliegenden Bodengutachten aus Aufschüttung (unter Planum) in 2,5 bis 5,6 m Höhe. Das Anschüttungsmaterial besteht aus Waschbergen, Asche und Schlacke. Vereinzelt sind schluffige und organisch durchsetzte Bodenschichten sowie Teerrückstände eingelagert; der gewachsene Boden (Mergel) wird in ca. 4 - 7 m Tiefe angetroffen.

Bei der jetzigen Geländesituation ergeben sich auch in Verbindung mit der Bergschadensicherung zusätzliche - den jeweiligen Bauvorhaben angepaßte - Gründungsmaßnahmen. Der Grundwasserspiegel wird bei 4 - 5 m Tiefe angetroffen (Bei unterkellerten Bauvorhaben sind Sicherungsmaßnahmen zur Trockenhaltung erforderlich).

Im Bereich der im Plan dargestellten 3 Tiefbauschächte ist die Bebaubarkeit stark eingeschränkt und nur in Abstimmung mit dem ehemaligen Bergbaubetreiber sowie dem Bergamt Bochum möglich. Die Schächte sind für noch notwendige Verfüllarbeiten mit Lkw dauernd zugänglich zu halten.

Auch in der Sicherheitszone (20 m um die Schächte) ist eine Bebauung nur mit erheblichen Sicherheitskosten möglich. Diese Flächen sind zweckmäßig als Lagerflächen o.ä. zu nutzen.

Die Industriefläche unter dem Emscherschnellwegbrücke (Hochstraße) soll nur zur Durchfahrt ~~bzw. zum Abstellen~~ von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Entlang des Wendebeckens im Rhein-Herne-Kanal sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der dortigen Anlieger festgesetzt, die sowohl für Unterhaltungsarbeiten der Wasser- und Schifffahrtsdirektion als auch für den Notverkehr des Industrieareals der Ruhrkohle AG genutzt werden können.

Von einer öffentlichen Zugänglichkeit (Freigabe) des Kanalufers wurde abweichend von § 40 des Landschaftsgesetzes abgesehen, da diese Industriefläche auch wegen der fehlenden Grünanschlüsse, keine Erholungsfunktion besitzt.

In der Hafenstraße verläuft eine Gasfernleitung (Äthylen-Verbundleitung Nr. 30) der Chemischen Werke Hüls AG, die bis auf einen kleinen Bereich unter der Emscherschnellwegbrücke nicht weiter planungsrechtlich gesichert zu werden braucht.

Südlich der A 42 verläuft die Fernwärmeschiene Ruhr der STEAG AG mit 2 Leitungen NW 800, ~~die im Bereich der Brücke in Hochlage (aufgeständert im Stützenabstand der Brücke) geführt wird.~~ Auch diese Leitung ist durch eine Belastungsfläche (Leitungsrecht) auf Dauer gesichert.

Nordwestlich wird der Planbereich von einer Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost tangiert, deren Bauhöhenbeschränkung von + 57 m ü. NN sich jedoch nicht auf Maßnahmen im Planbereich auswirkt. Die Richtfunkstrecke ist als "Sonstige Signatur" im Plan eingetragen worden.

Der im östlichen Teil des Gewerbegebietes vorhandene Baumbestand (Wäldchen) sollte aus ökologischen Gründen nach Möglichkeit so lange erhalten bleiben, bis die südlich angrenzenden Bepflanzungen herangewachsen sind. Auf eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 (Sicherung des Baumbestandes) wird hier zugunsten der späteren Gewerbeansiedlung verzichtet.

Die in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen sollen gärtnerisch gestaltet werden (§ 10 BauO NW).

3. Verkehr

Verkehrlich ist das Gewerbegebiet an die Hafenstraße angeschlossen, von wo aus ein Abfluß nach Norden über Sturmshof / Gladbecker Straße (B 224), nach Westen über Sulterkamp / Bottroper Straße (Anschluß ESW - Bottrop), nach Süden über die Bottroper Straße und nach Osten über die Vogelheimer Straße erfolgen kann. Ein direkter Anschluß an die Gladbecker Straße, der im Plan angedeutet ist, wird angestrebt. Eine ehemals angestrebte Anbindung der Hafenstraße direkt an den Emscherschnellweg erscheint heute nicht mehr sinnvoll und nach der vorliegenden Planung auch nicht mehr möglich.

Für Teile des Industriegebietes soll ein Bahnanschluß geschaffen werden, der entweder über das Gleisnetz des Bergbaus oder unabhängig davon erfolgen soll. Die für die Gleisanschlüsse notwendigen Planfeststellungen, die in Verfahren nach dem Landeseisenbahngesetz getroffen werden, können später in den Bebauungsplan durch nachrichtliche Eintragungen übernommen werden.

Weiter ist die Möglichkeit des Kanalanschlusses (Wendebecken) am Rhein-Herne-Kanal gegeben.

4. Wohnen und Bevölkerung

Der Bebauungsplan basiert auf dem Entwicklungskonzept für Vogelheim-Ost mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Wohngebietes mit ca. 7.000 Einwohnern.

Die in diesem B-Plan festgesetzten Wohngebiete (weitgehend Bestandssicherung von Ost nach West abgestuft von reinem Wohngebiet über allgemeines Wohngebiet zum Gewerbegebiet hinter der Hafenstraße) bilden den nördlichen Rand dieses Wohngebietes, das räumlich und funktionell an Altenessen angebunden werden soll. Durch eine umfangreiche Schutz- und Grünzone wird die Nachbarschaft vom zu erhaltenden Wohngebiet zum Gewerbegebiet ermöglicht (arbeitsstättennahes Wohnen).

Die planerischen Anstrengungen hierzu sind aber nur dann sinnvoll und ergiebig, wenn auch durch gezielte Maßnahmen (Instandsetzung, Modernisierung etc.) privater Investoren (Hauseigentümer, Mieter) das Planziel unterstützt wird.

Die Grünzone in ca. 200 m Breite (inklusive Schutzwall) zwischen Wohnbaufläche und Gewerbefläche wird durch den ca. 12-15 m hohen und 50 m tiefen zu bepflanzenden in sich modellierten Schutzwall im Norden geprägt. Daran schließen sich nach Süden Grün-, Spiel- und Dauerkleingartenflächen an, die für die Erholung und Aktivität der Bevölkerung genügend Spielraum lassen. Die südliche Böschung des Schutzwalles kann an 1 - 2 Stellen als Rodelbahn benutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich der Bebauungsplanbereich in einer Zone befindet, in der auf Grund von Fluoremissionen in den Dauerkleingärten nur relativ widerstandsfähige Pflanzen angebaut werden sollen. Einzelheiten regelt der Stadtverband der Kleingärtnervereine in seinen Pachtverträgen.

5. Emissionen

Die von einer zukünftigen Gewerbe- und Industrieansiedlung ausgehenden Emissionen auf umliegende Wohnbereiche können noch nicht angegeben werden. Diese sind unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung in diesem Gebiet im Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben zu prüfen. Der Bebauungsplan beinhaltet jedoch Festsetzungen (Text und Zeichnung),

die für die Bevölkerung einen weitgehenden Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und Erschütterungen bieten. So sind in Verbindung mit §§ 8 (4) und 9 (4) BauNVO die vom Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales empfohlenen Festsetzungen über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Rd.Erl. vom 25.7.75) berücksichtigt worden (horizontale Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten). Die Abstandsliste ist auf dem Bebauungsplan mit abgedruckt.

III. Nutzungen und Zahlenwerte

1. Verfahrensbereich = 59,92 ha
2. Bauflächen Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GE-Gebiet Zone 1 41.150 m² GRZ 0,8
Zone 2 101.350 m² GFZ 2,0
Z = max. III

GI-Gebiet Zone 3 152.400 m² GRZ 0,8
Zone 4 77.800 m² BMZ ~~6,0~~ 9,0

(Zone 4 ca. 50 % bebaubar)
 - 2.2 Fläche für Aufschüttungen (Schutzwahl) mit Pflanzgebot und Mindesthöhe (berechnet nach DIN 18005; Stand Juli 1975); gleichzeitig zum GE-Gebiet gehörig und Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG 44.850 m²
 - 2.3 Wohnbauflächen ~~25.410 m²~~

	WA	WR
F = 3250 m ²	F = 9100 m ²	F = 9100 m ²
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
GFZ 0,8	GFZ 1,0	GFZ 1,0
Z = max. II	Z = max. III	Z = max. III
WR	WR	WR
F = 7100 m ²	F = 5960 m ²	F = 5960 m ²
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
GFZ 0,5	GFZ 0,8	GFZ 0,8
Z = max. I	Z = max. II	Z = max. II

*Flächenangaben siehe
Bekundungsache Nr. 912 S. 14*
3. Grünflächen
 - 3.1 Öffentliche Grünanlage mit Spielplatz ~~10.400 m²~~
 - 3.2 Öffentliche Grünanlage 34.300 m²
 - 3.3 Dauerkleingartenanlage mit ca. 50 Einheiten 21.000 m²
 - ~~3.4 Tennisanlage 4.000 m²~~
4. Öffentliche Verkehrsflächen 86.570 m²

V. Kosten

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

1. Bodenordnung

Grunderwerb	7.649.000,- DM
Gebäudeentschädigung	306.000,- DM
Verlagerung/Umzug	52.000,- DM
Abbruch)	
Haldenbeseitigung)	10.817.000,- DM
Sozialplan/Härteausgleich	18.000,- DM
Wallbepflanzung	450.000,- DM
Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken	13.230.000,- DM
Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen	-
Dauernd unrentierliche Kosten der Bodenordnung	6.062.000,- DM

Kosten
siehe
Ratsdrucksache
Nr. 912 S. 13

2. Tiefbaumaßnahmen

Straßenbau	7.000.000,- DM
(Anschluß bis Gladbecker Straße 700.000,- DM/außerhalb)	
Kanalbau innere Erschließung	2.600.000,- DM
äußere Erschließung (Vorflut)	900.000,- DM

3. Grüngestaltung

Öffentliche Grünanlagen	1.850.000,- DM
Dauerkleingärten	475.000,- DM

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durchzuführende Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Für einen Teil dieser Maßnahmen sowie die sonstigen im Bebauungsplan außerhalb des Sanierungsgebietes notwendigen Maßnahmen nach BBauG bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage. Sofern die Durchführung der Sanierung zu beseitigenden Gebäude sind gem. § 10 Abs. 1 StBauFG im Plan kenntlich gemacht worden.

Essen, den 26. 10. 1976

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

Stadtplanungsamt


Schulte
Beigeordneter




Rohde
Amtsleiter

Zu dieser Begründung vom 26. 10. 1976 gehört
der Grünordnungsplan Emil Emscher vom 3. 12. 1976.

Essen, den 3. Dezember 1976

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



(Aring)

Diese Begründung hat mit der Anlage
- Grünordnungsplan Emil-Emscher -
gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit
vom 7. Februar 1977 bis 7. März 1977
öffentlich ausgelegen.

Essen, den 8. März 1977

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Mester

Diese Begründung vom 26.10.1976 (Entwurfsbegründung
gem. § 2 Abs. 6 BBauG) wurde gemäß Ratsbeschuß vom
28.9.1977 um die Stellungnahmen und sonstigen Darle-
gungen in der nachgehefteten Ratsdrucksache Nr. 912
vom 2.8.1977 sowie den Grünordnungsplan Emil-Emscher
vom 13.9.1977 ergänzt (Entscheidungsbegründung gem.
§ 9 Abs. 6 BBauG a.F.).

Die Teile der Begründung, die sich durch die Rats-
entscheidung geändert haben, wurden in blau gestrichen
bzw. ergänzt.

Essen, den 30. 9 1977

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



(Aring)

Gehört zur Vfg. v. 22.12.77
Az. 35.2.1-12.03 (ffnen 7405)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf