

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

Aufgrund der Vfg. des RP-Ddf. vom 14.08.1989,
Az.: 35.212.03 (E 5212) geänderte

Entscheidungs-Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. [REDACTED] 6/84

"Schönebecker Schlucht"

- Stadtbezirk IV, Stadtteil Schönebeck -

* für Beitrittsbeschluß des Rates am 29.11.1989

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

* Siehe § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S.949) -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet und liegt im Stadtteil Schönebeck. Der Verfahrensbereich wird in etwa begrenzt durch die Aktienstraße, Herbrüggenstraße, Heißener Straße, Kalkstraße und Schönebecker Straße.

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich ist die Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38/70 "Ardelhütte/Liesenkotten". Dieser Plan erfaßt im wesentlichen die Grundstücke "Ardelhütte" Hs.Nr. 47-73, "Liesenkotten" Hs.Nr. 1-19, Schacht-Kronprinz-Straße Hs.Nr. 50-90 und Hs.Nr. 87-155, "An der Schlucht" Hs.Nr. 1-7 sowie eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz hinter den Grundstücken Schacht-Kronprinz-Straße Hs.Nr. 80-90.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönebecker Schlucht" ist die planungsrechtliche Sicherung von großflächigen Grünzonen und Erholungsräumen sowie die Ergänzung der infrastrukturellen Einrichtungen für den Stadtteil Schönebeck. Die Stadt Essen führt zur Verbesserung des Erholungs- und Freiflächenangebotes sowie zur Steigerung der Wohnqualität in ihren nördlichen Stadtteilen ein umfangreiches Begrünungsprogramm durch.

Im Rahmen dieser Begrünungsaktion, die neben der Verbesserung des Freizeitangebotes den Wohngebieten auch größeren Schutz vor immer noch stark anfallenden Immissionen bieten soll, ist beabsichtigt, den Bereich der "Schönebecker Schlucht" von der Aktienstraße bis zur Heißener Straße sowie die z.T. brachliegenden Freiflächen zwischen der Schacht-Kronprinz-Straße und der Schönebecker Straße größtenteils als "öffentliche Grünfläche -Grünanlage-" auszuweisen, naturnah auszubauen und zu erschließen.

Die ursprünglich durch die "Schönebecker Schlucht" geplante Trasse der B 231, die als Entlastung der Altendorfer Straße und Frintroper Straße gedacht war und bereits teilweise in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt ist, wurde zwischenzeitlich zugunsten der vorgesehenen Grünnutzung aufgegeben.

Beim Ausbau der öffentlichen Grünbereiche soll nicht eine intensive Parkanlage geschaffen, sondern Landschaftspflege und Naturschutz in den Vordergrund gestellt werden. Es wird angestrebt, die ursprüngliche Talsituation der Pollerbecke und ihres Seitenarmes zu erhalten bzw. soweit wie möglich wiederherzustellen und durch behutsame Erschließung der Bevölkerung zugänglich zu machen.

Durch Wohnbebauung und Anschüttungen sind die Täler bereits an vielen Stellen sehr eingeengt worden bzw. überhaupt nicht mehr zugänglich. Gerade in diesen Bereichen müssen die Talsohlen mit den angrenzenden Hang- und Randflächen in die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen einbezogen werden.

Ein besonders zu schützender Bereich ist der Landschaftsraum südlich der Straße "An der Schlucht". Hier befinden sich drei unterschiedlich strukturierte, in engster Verbindung stehende Lebensräume: Naturwald - Feuchtwiese - und gegenüber eine für einen Trockenhang typische Süßgrasgesellschaft.

Der Wert des Gebietes besteht neben der Pflanzenvielfalt aus der Überlappung und Vernetzung dieser drei Lebensräume. Aus ökologischer Sicht sind solche Vernetzungsflächen als Austausch- und Regenerationsbereiche anzusprechen und besonders zu sichern.

Bei der Naturwaldzelle - wie auch bei anderen Restwaldflächen in diesem Gebiet - soll dem Naturschutz der Vorrang gegenüber einer fortwirtschaftlichen Nutzung des Waldbereiches eingeräumt werden.

Um eine entsprechende Flächensicherung und einen Biotopschutz zu gewährleisten, soll der gesamte Bereich in die öffentliche Grünfläche einbezogen werden, da die Zukunft dieses Landschaftsraumes im Sinne von Erhaltung und Pflege sowie Entwicklung nur unter Obhut der Gemeinde gewährleistet werden kann.

Großer Wert wird auch auf die Sicherung und Förderung der in der Talsohle südlich der Leggewiestraße vorhandenen, landschaftlich und ökologisch besonders wertvollen Feuchtbiotope gelegt. Diese Gebiete sollen ebenfalls besonders geschützt werden.

Damit dieses Feuchtgebiet vor Schäden bei zu starker Frequentierung des Grünbereiches durch die Öffentlichkeit bewahrt wird, ist die Schaffung ausreichender Pufferzonen am Rande des Gebietes erforderlich.

Aus diesem Grunde wurde auf einen ursprünglich geplanten zweiten Weg am Nordrand der Grünanlage (Rundweg) verzichtet.

Zur Erschließung dieses Bereiches soll lediglich ein Weg parallel zur Straße Ardelhütte ausgebaut werden.

Die Aufgabe des früher geplanten Weges durch den nördl. Bereich der Schönebecker Schlucht, mit der dem hohen ökologischen Wert der hier vorhandenen Lebensräume Rechnung getragen wird, bedeutet allerdings nicht, daß auf die Einbeziehung der tief in die Schlucht hineinragenden, rückwärtigen Teilflächen aus den Grundstücken Leggewiestr. Hs.-Nr. 29 - 39 in die "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" verzichtet werden kann.

Durch die Aufgabe des nördlichen Rundweges wurden die planerischen Voraussetzungen zum Schutz, zur Ergänzung und Vergrößerung des bereits bestehenden Feuchtgebietes geschaffen, also für eine Vernetzung unterschiedlich strukturierter Biotope (Fließgewässer, stehende Kleingewässer, wechselfeuchte Zone - Weichholz/Hartholzzone), die als Austausch- und Regenerationsbereich besonders wertvoll sind.

Nach dem Verzicht auf den nördlichen Weg ist auf dem verbleibenden südlichen Randweg mit einer stärkeren Frequentierung und damit verbundenen größeren Störungen zu rechnen.

Daher sind die im nördlichen Bereich vorhandenen und geplanten, zusammenhängenden Lebensräume aus ökologischer Sicht von besonderer Bedeutung als Refugium für seltene Pflanzen und Tierarten.

Eine private Nutzung, gärtnerische Pflege und Einzäunung der in diesem Landschaftsraum hineinragenden Grundstücksflächen würden der grünplanerischen Zielsetzung widersprechen und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursachen.

Ein weiterer erhaltenswerter Bereich ist der Landschaftsraum zwischen der Kalkstraße und der Schluchtstraße.

Es handelt sich hier um einen Talzug, der durch einen Bachlauf mit begleitenden Bäumen und Böschungen stark geprägt und aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und des Naturpotentials besonders schützenswert ist.

Zunächst war beabsichtigt, diesen Bereich, der eine Verbindung zwischen den beiden vom Plan erfaßten großen Grünflächen darstellt, zur Schaffung eines zusammenhängenden Erholungsraumes in die öffentliche Grünfläche einzubeziehen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Hierbei ist jedoch eine mögliche Beeinträchtigung der erhaltenswerten Landschaftselemente durch eine derartige Erschließung des Geländes für die Öffentlichkeit nicht ganz auszuschließen, da in Anbetracht der relativ geringen Breite des Siepens und der topographischen Verhältnisse die Schaffung einer wünschenswerten und wirksamen Pufferzone zwischen den Wegen und der Grünsubstanz kaum möglich ist. Da dem Schutz der Landschaft in Abwägung dieser Belange auf jeden Fall der Vorrang eingeräumt werden soll, wurde auf die Ausweisung und Erschließung dieses Bereiches als öffentliche Grünfläche verzichtet.

Der Grünbereich zwischen der Kalkstraße und der Schluchtstr. wurde daher im Plan als "Private Grünfläche, Gärten" ausgewiesen.

Um den besonderen Schutz dieser vorgenannten naturdenkmalwürdigen Gebiete zusätzlich zu sichern und in den angrenzenden Talbereichen eine entsprechende Entwicklung der Land-

schaft zu fördern, ist beabsichtigt, den gesamten Bereich, der als "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" ausgewiesen ist und den Landschaftsraum zwischen der Kalkstr. und der Schluchtstraße gemäß Landschaftsschutzgesetz als Naturschutzgebiet auszuweisen.

Die Wasserläufe innerhalb des Planbereiches sollen - soweit erforderlich - renaturiert werden. Entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes ist auf die Freihaltung von Schutz- und Unterhaltstreifen von jeglicher Bebauung entlang der Wasserläufe besonders zu achten.

Ein Grünordnungsplan für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, der die Belange des Schutzes und der Pflege der Landschaft beim späteren Ausbau des Grünbereiches berücksichtigt - soweit diese jetzt schon erkennbar sind - ist dieser Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Damit der Zusammenhang der öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt, die besonders wertvollen und empfindlichen Feuchtbiootope geschützt und die Ziele des Naturschutzes nicht gefährdet werden, wird die den Grünbereich durchquerende Schluchtstr. in die Grünanlage einbezogen.

Der Abschnitt der Schluchtstraße, der durch die geplante Grünanlage verläuft, dient ausschließlich als Zufahrt zu den 9 Häusern Schluchtstr. Nr. 15 - 31. Die Verbindung zur Schacht-Kronprinz-Str. ist z. Zt. in Höhe des Hauses Schluchtstr. 31 abgeriegelt.

Das Teilstück der Schluchtstr. von Hs.-Nr. 15 - 31 soll im Rahmen der neuen Regelung an die Schacht-Kronprinz-Str. angebunden werden.

Nach eingehender Prüfung der Gesamtsituation soll den Belangen des Naturschutzes und der Erholung der Vorrang vor den privaten Interessen der Anwohner eingeräumt werden. Der Umweg für den Fahrverkehr über die Schacht-Kronprinz-Str. erscheint für die betr. Anwohner als unmittelbare Nutznießer des naturnah gestalteten Erholungsbereiches zumutbar, zumal für den gesamten westlich angrenzenden Siedlungsbereich Schacht-Kronprinz-Str./Ardehütte diese Situation seit langem gegeben ist und darüber bisher keinerlei Klagen oder Beschwerden geäußert wurden.

Für äußerste Notfälle (z.B. Feuerwehr) kann die in der heutigen Trasse der Straße beizubehaltende Fußwegeverbindung durch die Grünfläche als Rettungsweg genutzt werden. Zur Vermeidung von Irrfahrten bei zwei getrennten Teilstücken der Schluchtstraße besteht die Möglichkeit, den Straßenabschnitt vor den Häusern Nr. 15 - 31 in Schacht-Kronprinz-Straße umzubenennen.

Eine Beibehaltung des Fahrverkehrs über die Schluchtstraße würde sich negativ auf den Naturhaushalt und den Erholungswert der Grünanlage auswirken. Bei der geplanten Optimierung der Feuchtbereiche muß z.B. verstärkt mit Amphibienwanderungen im Talbereich gerechnet werden.

Der im Verlauf der heutigen Fahrstraße geplante Fußweg hat als Nord-Süd-Verbindung erhebliche Bedeutung für die Fußgänger.

Durch die Unübersichtlichkeit der schmalen Straße ergäbe sich bei Beibehaltung des Fahrverkehrs sowohl eine Gefährdung als auch eine Behinderung der Erholungssuchenden.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Schacht-Kronprinz-Straße, Schönebecker Straße und Heißener Straße durch die Sperrung der Schluchtstraße ist bei der geringen Anzahl von Fahrzeugen in Anbetracht der Größe des Einzugsgebietes dieser Straßen und im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet nicht zu erwarten.

Aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes ist es daher dringend erforderlich, durch den Autoverkehr verursachte Beeinträchtigungen im Talbereich zu vermeiden.

Nach dem vom Rat der Stadt Essen im Mai 1984 beschlossenen Spielplatzentwicklungsplan und der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan sind zwei Spielbereiche für Kinder im Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen.

In Anbetracht der landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten, der Topographie und der Anschlußmöglichkeiten wurde der eine Spielbereich unmittelbar östlich der Sportanlage, am Rande der Wohngebiete und der Grünanlage festgesetzt.

Über die geplanten Wegeverbindungen wird dieser Spielbereich sowohl an das nördlich als auch an das südlich angrenzende Wohngebiet angeschlossen und ist außerdem von der öffentlichen Grünanlage und der Sportanlage aus zugänglich.

Um Beeinträchtigungen für die angrenzenden Biotopstrukturen auszuschließen, soll der Spielbereich naturnah ausgebaut werden. Die Fläche des Spielbereichs wurde so begrenzt, daß die zum Tal geneigten Böschungen geschützt werden.

Der andere Spielbereich, der in erster Linie der Versorgung des südlichen Wohngebietes dient, wurde an der Schacht-Kronprinz-Straße ausgewiesen.

Über bereits vorhandene oder geplante Grünverbindungen soll der Grünbereich der "Schönebecker Schlucht" nach Westen über die Aktienstraße hinaus mit dem Hexbachtal und den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bedingrader Raum, nach Osten über den ringförmig den Terrassenfriedhof umgebenden Grünzug mit den Grünbereichen östlich der Bundesbahnlinie verbunden werden.

Die Grünfläche zwischen der Schacht-Kronprinz-Straße und Schönebecker Straße findet über entsprechende Wegeverbindungen Anschluß an das südlich gelegene "Winkhauser Tal".

Durch zahlreiche Anschlußmöglichkeiten und Wegeverbindungen an das öffentliche Straßennetz, insbesondere im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, sind die Grünflächen gut von der Bevölkerung zu erreichen und daher als Naherholungsgebiet zu nutzen.

Die Einbeziehung der Besitzungen Heißener Str. Nr. 76, Liesenkotten Nr. 42 und Pollstr. Nr. 5 in die öffentliche Grünfläche ist nicht vordringlich und kann als Zielplanung angesehen werden, da der Ausbau der Grünverbindungen und die Sicherung der naturdenkmalwürdigen Gebiete auch ohne Beseitigung bzw. Inanspruchnahme der o. a. Gebäude erreichbar sind. Aufgrund der Lage der Grundstücke außerhalb des Bebauungszusammenhangs und innerhalb des Grünbereiches ist eine Bestätigung der vorhandenen Gebäude durch die Darstellung entspr. Wohngebiete nicht vertretbar. X

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage südlich der Leggewiestraße wird mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit im Plan bestätigt.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes zwischen der Aktienstraße und der Straße "Ardelhütte" wird eine Sportanlage fest-

gesetzt. Neben den bereits vorhandenen Sportplätzen mit Umkleideräumen und der Tennisanlage mit Clubhaus ist eine zusätzliche Fläche für die Errichtung einer Sporthalle ausgewiesen. Im Sportentwicklungsplan, Teil I, ist für den Bereich an der Aktienstraße der Bau einer Sporthalle mit den Abmessungen 27 x 45 m vorgesehen. Die Halle soll - wie vergleichbare Einrichtungen - auch eine Tribüne mit einem Fassungsvermögen von rd. 200 - 300 Zuschauern erhalten. Als Standort für die Halle ist eine Fläche an der Aktienstraße südlich der Pollstr. vorgesehen. Dieser Standort hat den Vorteil einer direkten Verkehrserschließung von der Aktienstraße aus. Über nur eine Zufahrt können gleichzeitig die erforderlichen Parkplätze und die Tennisanlage erreicht werden, ohne die angrenzenden Wohngebiete zu beeinträchtigen oder den Zugang zur "Schönebecker Schlucht" zu behindern.

Die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen zur Unterbringung von weiteren baulichen Anlagen für sportliche Zwecke ist in Anbetracht der angrenzenden Grünanlage - insbesondere zur Vermeidung einer zu starken Einengung des Eingangsbereiches zur Schönebecker Schlucht an dieser Stelle nicht vertretbar. X

Im Eingangsbereich zur öffentlichen Grünanlage soll eine wirksame Grünabschirmung entlang der Sporthalle geschaffen werden.

In den Wohnbereichen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie deren Nutzung und Lage eine Festsetzung von WR- und WA-Gebieten, mit I- bzw. II Geschossen, in offener Bauweise beabsichtigt.

In Anbetracht der vordringlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes - nämlich die vorhandenen Grün- und Freiräume zu sichern - wurde am Rande der Grünflächen besonders darauf geachtet, die Grünbereiche nicht durch die Ausdehnung der Baugebiete einzuschränken.

Im Bereich des Grundstückes "Ardelhütte" Hs. Nr. 43 wurden die Baugrenzen der im B-Plan Nr. 38/70 "Ardelhütte/Liesenkotten" festgesetzten überbaubaren Fläche angepaßt.

Bei entsprechender Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen können etwa 90 Wohnungseinheiten zusätzlich innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Beim entgeltlichen Ausbau der Grünanlage entfallen 4 Wohnungseinheiten.

Bei einigen besonders tiefen Baugrundstücken werden Teile der Grundstücksflächen als "Private Grünfläche/ Gärten" ausgewiesen, wodurch die Nutzung des Geländes als Hausgärten sichergestellt wird. X

Der Bereich der Katholischen Grundschule (Eichendorffschule), Heißener Str. Hs.Nr. 74 wurde im Plan als "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)" bestätigt.

Die an der Schacht-Kronprinz-Str. ausgewiesene "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)" ist als Ersatzgrundstück für die Gemeinschaftsgrundschule Schönebeck, Heißener Str. Hs.Nr. 49, vorgesehen, da das heutige Schulgrundstück wegen seiner geringen Größe für spätere Neu- und Erweiterungsbauten nicht geeignet ist. Aufgrund der zentralen Lage und der Nachbarschaft zur Sportanlage "Ardelhütte" ist dieser Standort für eine Schule besonders qualifiziert. Bei den derzeit stagnierenden Schülerzahlen ist mit dem Bau einer neuen Schule in der nächsten Zeit jedoch nicht zu rechnen. Für den Zeitraum bis zum Neubau einer Schule soll daher diese Fläche begrünt und in Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Grünanlage genutzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Straßen gewährleistet. Um einen verkehrsgerechten Ausbau dieser Straßen sicherzustellen, werden in einigen

1 A
1 B

ca. 53,3 ha

ca. 22,3 ha

Teilbereichen Korrekturen der Straßenbegrenzungslinien notwendig. Da der endgültige Ausbau der Straßen nicht vordringlich ist, wird eine Beseitigung der von Straßenbegrenzungslinien betroffenen Gebäude erst in ferner Zukunft erforderlich und kann voraussichtlich im Rahmen späterer Neubaumaßnahmen geregelt werden.

Für die Bereiche entlang der Aktienstraße zwischen der Herbrüggenstraße und der Schönebecker Straße, die im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind, wurde ermittelt, daß die durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschmmissionen über dem zulässigen Planungsrichtpegel liegen, so daß entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Bebauungsplan wurde daher gem. § 9 Abs. 1 ziffer 24 BBauG eine textliche Festsetzung vorgenommen, wonach an der Aktienstraße für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten zur Minderung des Verkehrslärms der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinien 2719 vorgeschrieben wird.

Die im Plan eingetragenen Grenzen der Verbandsgrünfläche wurden der vorgesehenen Ausweisung angepaßt. Bezüglich der Änderung der Verbandsgrünflächengrenzen ist die Zustimmung des Kommunalverbandes Ruhrgebiet erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes "Schönebeck" in der Fassung vom 30.03.81 entwickelt und entspricht den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Essen.

III. Zahlenwerte/Ausweisungen

- a) Flächengrößen:
Gesamtverfahrensgebiet
Nettowohnbauland

~~ca. 55,4 ha~~
~~ca. 23,6 ha~~



1 c

ca. 14,1 ha

1 D

ca. 4,6 ha

Öffentliche Grünflächen

1C

Grünanlage ~~ca. 15,3 ha~~
Sportanlage ca. 5,7 ha

Private Grünflächen

Dauerkleingärten ca. 1,6 ha
Gärten ca. 5,0 ha

1D

Verkehrsflächen ~~ca. 1,8 ha~~

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete:

Reines Wohngebiet (WR)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5/0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z) I/II

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z) II

Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) III

IV. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenneubau	ca. 780.000,--DM
Kanalbau	ca. 1.850.000,--DM
Ausbau der öffentl. Grünfläche: Grünanlage mit Spielbereichen	ca. 3.200.000,--DM
<u>Bodenordnung:</u>	
Grunderwerb (einschl. Wert städt. Grundstücke	ca. 5.950.000,--DM
Gebäudeentschädigung im Grünbereich	ca. 180.000,--DM
im Straßenbereich	ca. 870.000,--DM
Abbruch im Grünbereich	ca. 50.000,--DM
im Straßenbereich	ca. 280.000,--DM
Umzug/Verlagerung im Grünbereich	ca. 20.000,--DM
im Straßenbereich	ca. 80.000,--DM
Kosten der Bodenordnung gesamt	<u>ca. 7.430.000,--DM</u>

Finanzierung:

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Zuschüsse und Finanzierungsbeiträge aus anderen öffentlichen Kassen werden - soweit möglich - in Anspruch genommen. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o. a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gemeindehaushaltsverordnung erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Erschließungsbeiträge für Verkehrsflächen	ca. 1.530.000,--DM
für den Spielbereich Typ B südl. Schacht-Kronprinz-Str.	ca. 530.000,--DM
Kanalanschlußbeiträge	ca. 120.000,--DM
Beiträge gesamt	ca. 2.180.000,--DM =====

Bei dem Kinderspielplatz östlich der Sportanlage ist mit Erschließungsbeiträgen nicht zu rechnen.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die für die geplanten öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundstücke befinden sich zum Teil im privaten Besitz. Ihr Erwerb durch die Stadt Essen ist, soweit auf freiwilliger Basis nicht möglich, durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen zu bewirken.

In Teilbereichen ist die Bodenordnung voraussichtlich durch Umlegung durchzuführen. Es wird daher für den Bereich des Bebauungsplanes eine Umlegungsanordnung durch den Rat herbeizuführen sein.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt. Den Betroffenen sollen folgende Hilfen angeboten werden:

Sofern Eigentümer und gewerbliche Mieter ihren Gewerbebetrieb verlagern müssen, werden ihnen im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpachtung/Miete angeboten. Die Kosten der durch die Plandurchführung bedingten Betriebsverlagerungen sowie sonstige Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt Essen getragen. Darüber hinaus sind Hilfen zur Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kreditmarktmitteln aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land (ERP, Mittelstandskreditprogramm u. a.) möglich.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggfls. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schönebecker Schlucht" werden die Festsetzungen für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 21/66 "Lohstraße/Pollstraße und Westerberg, I. Änderung" sowie Nr. 8/67 "Aktienstraße" aufgehoben, soweit sie von dem vorliegenden Bebauungsplan erfaßt werden.

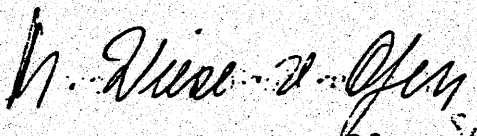
18. 09. 1985

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte, Beigeordneter

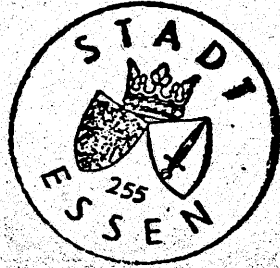


Stadtplanungsamt


Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Der Rat der Stadt Essen hat am 27.11.1985 den
Bebauungsplan Nr. 6/84 als Satzung und die Be-
gründung hierzu vom 18.09.1985 gem. § 9 Abs. 8
BBauG beschlossen.

Essen, 06.12.1985
Der Oberstadtdirektor
i. A.



P. H. Pfeiffer

Gehört zur Verfügung vom 14. Aug. 1989
AZ 35.2-12.03 (E 6212)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Aufgrund der Vfg. des RP-Düsseldorf vom 14.08.1989, Az.: 35.2-12.03 (E 5212) geänderte Entscheidungsbegründung zum B-Plan Nr. 6/84

Auflagen im Genehmigungsverfahren

Die vom RP-Ddf verfügten folgenden Auflagen sind in braun eingetragene bzw. braun umrandete Änderungen bzw. Ergänzungen:

1. Der durch entsprechende Signatur gekennzeichnete Bereich nordöstlich der Schönebecker Straße von Nr. 42 A bis 56 gerade ist von der Genehmigung ausgenommen und bewirkt die Reduzierung des B-Plan-Bereiches mit folgender Begründung:

(1) Die Untersuchung der in einem Teilbereich des B-Planes bekannten Altlasten hatte die zeitliche Verzögerung des B-Plan-Verfahrens bewirkt. Das Büro Dr. Tillmanns & Parnter GmbH, 5010 Bergheim-Alte in Zusammenarbeit mit der Firma Claytex Consulting, 5176 Inden hat im Auftrag der Stadt das Gutachten "Gefährdungsabschätzung von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen im Bereich der Schönebecker Schlucht" am 19.05.1988 vorgelegt mit folgendem Ergebnis:

"Im Bereich der ehemaligen Betriebs- und Lagerflächen der Firma Heßling wurden erhebliche und tiefreichende Bodenbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten und insbesondere aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Von den Bodenkontaminationen gehen gravierende Bodenluft- und insbesondere Grundwasser- und Oberflächenwasserbelastungen mit den genannten Stoffen aus.

Neben der beschriebenen organischen Belastung wurden Schwermetallbelastungen und erhöhte PAK-Gehalte festgestellt."

Zur Feststellung der akuten Gefahrenlage für das unmittelbar benachbarte, nordwestlich an den Altstandort angrenzende Grabeland sowie zur Ermittlung des Kontaminationsgrades des Bachwassers im Gimkenbach ergab sich die Notwendigkeit eines ergänzenden Folgeauftrages:

"Untersuchung von Boden- und Bachwasserproben aus dem Bereich Schönebecker Schlucht", dessen Ergebnis am 27.04.1989 wie folgt vorlag:

Die aus dem Gimkenbach in einem Abstand von 10 m, 40 m und 100 m zum Quellgebiet entnommenen Bachwasserproben wurden auf anorganische und organische Inhaltsstoffe gem. dem Untersuchungsprogramm "Wasserproben" einschließlich der Parameter CKW; B,T,X; PAK und PCB aus dem Parameterpaket E des StAWA Düsseldorf untersucht.

Dabei wurden bei der 10 m-Quellgebietsabstands-Probe auffallend hohe CKW- und insbesondere Aromatenbelastungen festgestellt, die mit zunehmender Laufstrecke im 40 m - bzw. 100 m - Abstand hinsichtlich der Summenparameter (TOC,CSB, BSB₅, und AOX) weitestgehend abgebaut und keine Auffälligkeiten zeigten. Die erhöhten Fe- und Mn-Gehalte sind nur aus wasseraufbereitungstechnischer Sicht von Interesse.

Diese Untersuchungsergebnisse wurden wie folgt bewertet:

Die im Bereich des Grabelandes durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen keine oberflächennahen Bodenbelastungen, die nutzungsbezogen eine Gefährdung darstellen. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

Den im Bachwasser erkannten Schadstoffen kommt eine hohe toxikologische Relevanz zu. Entsprechend mußte verhindert werden, daß spielende Kinder mit dem Bachwasser im quellnahen Gebiet in Berührung kommen.

Als Schutz bzw. Sicherungsmaßnahme wurde der Bachlauf nach Vorlage des Zwischenberichtes vom 20.02.89 bis in eine Entfernung von ca. 30 qm vom Quellgebiet eingezäunt, so daß ein Kontakt mit dem Bachwasser oder eine Bachwasserentnahme nicht mehr möglich ist.

Ferner sollten kurzfristig ca. 5 Bodenproben (Bachsedimente) aus dem Bachbett des Gimkenbachs zur Feststellung der CKW- und Aromatenbelastung entnommen werden, da ein Schadstoffdurchbruch nach Überschreitung des adsorptiven Rückhaltevermögens der humosen Bachablagerungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Neben diesen Sofortmaßnahmen bedarf die Kontaminationsquelle (Bereich des Grundstückes Heßling) einer Sanierung.

Das Sanierungsgutachten steht noch aus, da dessen Finanzierung noch nicht gesichert ist.

Aus diesem Grund mußte zur Vermeidung einer nicht abschätzbaren zeitlichen Verzögerung des B-Plan-Verfahrens der betroffene ca. 20.000 qm große Bereich aus dem Verfahren herausgenommen werden.

- (2) Da durch die Herausnahme von ca. 2 ha Fläche das Gesamtverfahrensgebiet um nur knapp 4 % reduziert wird, bleiben die städtebaulichen Ziele zur planungsrechtlichen Sicherung von großflächigen Grünzonen und Erholungsräumen sowie die Ergänzung der infrastrukturellen Einrichtungen für den Stadtteil Schönebeck nach wie vor gültig.

2. In den beiden festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind die Gebietsfestsetzungen WA (allgemeines Wohngebiet) zu streichen.

Die beiden Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule wurden gleichzeitig als WA-Gebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen sind (als Doppelfestsetzungen) in sich widersprüchlich und damit wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Planklarheit sowie der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen unzulässig (vergl. DVG NW, Urteil vom 08.12.83-11a NE 52/82 in UPR 1984/9 S. 306 ff).

3. Die in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen befindlichen drei Waldflächen sind in den Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wald zu übernehmen.


Die aus dem zur Genehmigung gehörenden Beiplan vom 08.06.1989 übernommenen und im B-Plan festgesetzten Waldflächen befinden sich westlich der Heißener Straße, zwischen Schluchtstraße und Kalkstraße und südlich der Straße "An der Schlucht". Damit wird die planerische Zielsetzung, die im B-Plan-Bereich befindlichen Waldflächen zu erhalten, erfüllt.

4. Die Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich des südlichen Umkleidegebäudes sowie die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche nördlich davon sind nicht Gegenstand dieser Genehmigung.

Für die beabsichtigte Änderung der überbaubaren Fläche des südlichen Umkleidegebäudes sowie der Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche nördlich davon wäre ein Verfahren gem. § 2 a (7) BBauG erforderlich gewesen. Das ist aber nicht durchgeführt worden.

23.08.1989

Stadtplanungsamt



Dr.-Ing. Pantel

stellvertr. Amtsleiter (V.i.A.)