

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 9/85
"Deilbachtal/Eisenhammerweg"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Gewerbliche Entwicklung und Anlaß der Planung
- III. Städtebauliche Situation und Planinhalte
- IV. Zahlenwerte / Ausweisungen
- V. Kosten
- VI. Finanzierung
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VIII. Grünordnungsplan

* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird begrenzt von

- der Nierenhofer Straße, wobei die Nierenhofer Straße im Einmündungsbereich des Eisenhammerweges (westl. ca. 90 m, östl. ca. 130 m) einschließlich eines Streifens von 6 m des Grundstückes, Gemarkung Kupferdreh, Flur 11, Flurstück 374 entlang der Nierenhofer Straße innerhalb des Geltungsbereiches liegt
- dem Eisenhammerweg
- der Straße Deilbachtal
- der östlichen Grenze des Grundstückes Singscheider Weg Hs. Nr. 5
- dem Singscheider Weg
- einer Linie, die südlich bzw. südöstlich der Straße Deilbachtal parallel im Abstand von ca. 70 m verläuft
- einer Linie, die östlich der Straße Priehlbachtal parallel im Abstand von ca. 70 m verläuft
- den Straßen Priehlbachtal (ca. 100 m) und Deilbachtal
- der westlichen Grenze des Grundstückes der EDEKA-Handelsgesellschaft (Deilbachtal 101)
- der Bundesbahnstrecke Wuppertal / Bottrop
- dem Deilbach und
- den östlichen Grenzen des Grundstückes Nierenhofer Str. 12 (Hundedressurplatz).

II. Gewerbliche Entwicklung und Anlaß der Planung

Der Planbereich des B-Planes befindet sich im südöstlichen Gebiet des Stadtteiles Kupferdreh, und zwar im Deilbachtal.

Der Deilbach mündet im Bereich des Ortskernes Kupferdreh in die Ruhr bzw. in den Baldeneysee. Im Laufe der Zeit haben sich entlang des Bachlaufes Klein- und Mittelbetriebe angesiedelt, die die Wasserkraft des Deilbaches genutzt haben. So sind der Kupferhammer (westlich an den Planbereich angrenzend) und der Eisenhammer (östlich angrenzend) Zeugen der vorindustriellen, mechanisierten Kupfer- bzw. Eisenverarbeitung aus dem 16. Jahrhundert.

In der folgenden Zeit haben sich auch von der Wasserkraft unabhängige Gewerbezweige (Verwaltung, Lager, Steinwerke, Kfz-Werkstatt, Maschinenfabrik) dort angesiedelt.

Wegen der Stilllegung des Kraftwerkes der Stadtwerke Wuppertal, das im Bereich zwischen der DB-Strecke Bottrop/Wuppertal und der Straße Deilbachtal (unmittelbar westlich des Eisenhammerweges) liegt, stehen Flächen für eine Neuansiedlung zur Verfügung.

Da die an der Klinkestraße seit 32 Jahren in Essen ansässige Vereinigung der Großkesselbetreiber (VGB) und die daraus hervorgegangene "Kraftwerksschule e.V." geeignete Flächen im Stadtgebiet für die Errichtung einer Kraftwerksschule sucht und der o.a. freiwerdende Bereich die Standortvoraussetzungen erfüllt, bietet sich das Gelände des ehemaligen Kraftwerkes für die Nutzung als Kraftwerksschule an.

Um dieses Ziel auch planungsrechtlich zu sichern, ist u.a. die Aufstellung des B-Planes notwendig.

Aufgrund der nur im Bebauungsplanverfahren möglichen Detailplanung haben sich gegenüber dem wirksamen FNP Abweichungen ergeben, so daß ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben wird.

III. Städtebauliche Situation und Planinhalte

Der erweiterte Planungsraum wird derzeit durch folgende Flächennutzungen geprägt:

- Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhausbebauung am Eisenhammerweg, vereinzelt an der Nierenhofer Straße (in Überlagerung mit gewerblicher Nutzung), mehrgeschossiger Wohnungsbau an der Straße Deilbachtal
- großflächige gewerbliche Nutzung befindet sich an der Straße Deilbachtal; im Bereich der geplanten Kraftwerksschule ist bereits eine Umwandlung der außer Betrieb befindlichen Kraftwerksanlagen in Einrichtungen für den Schulbetrieb durch unterschiedliche Baumaßnahmen erkennbar
- öffentliche Grünflächen sind durch Nutzung als Fußball- und Hockeyplatz zwischen Deilbach und Nierenhofer Straße im Nordosten belegt; das bewaldete Umland wird als landschaftlich interessantes Wandergebiet genutzt
- Land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird auf den verbleibenden Freiflächen je nach Nutzbarkeit betrieben
- als wichtige Verkehrsbänder sind die Nierenhofer Straße und die Bahn-Strecke Bottrop - Wuppertal zu nennen
- das Gebiet wird durch eine Vielzahl von Leitungen verschiedenster Energieträger durchzogen.

Neben der geplanten Bebauungsplanfestsetzung des Geländes des ehemaligen Kraftwerkes als "Sondergebiet, Kraftwerksschule" und der Ausweisung von überbaubaren Flächen für die notwendigen Unterkünfte südlich der Straße Deilbachtal, beinhaltet der Plan im wesentlichen die Ausweisungen für die angrenzenden Flächen, wie Gewerbegebiet im Westen sowie Grünflächen mit den unterschiedlichsten Nutzungen im Norden und die verkehrliche Erschließung.

Die Flächen für Bahnanlagen (DB-Strecke Bottrop/Wuppertal) wurden nachrichtlich übernommen.

Im einzelnen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Sondergebiet - Kraftwerksschule (KWS)

Der zuverlässige und wirtschaftliche Betrieb eines Kraftwerkes setzt unter anderem eine gut ausgebildete Betriebsmannschaft voraus, die mit der modernen Technik vertraut ist und den Betriebsablauf in Einzelheiten beherrscht.

Mit der friedlichen Nutzung der Kernenergie fielen der Kraftwerksschule zwangsläufig neue Aufgaben zu. Sie hielt mit der technischen Entwicklung Schritt und bildet seit 1969 Kernkraftwerksmeister aus. Absolventen der Kraftwerksschule sind heute verantwortliche Führungskräfte in ihren Kraftwerken. Diese Ausbildung im Interesse der Betriebssicherheit und der Verfügbarkeit der eingesetzten Kernkraftwerke noch weiter zu verbessern und zu ergänzen, ist derzeit das vorrangige Ziel der Kraftwerksschule.

Die Kraftwerksschule umfaßt nachfolgend aufgeführte Anlagen:

- Verwaltungsgebäude
- Lehrsaalgebäude
- Simulatorgebäude
- Laborgebäude
- Mensagebäude
- Wohnheime
- Wohnhäuser

Durch die Ausweisung der Wohnheime und Wohnhäuser werden Flächen in Anspruch genommen, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Überlegungen wird jedoch die Ansiedlung der Kraftwerksschule im Deilbachtal für erstrebenswert gehalten:

- Der Betrieb der KWS wirkt sich auf die Luft- und Lärmbelastung im Hinblick auf die bisherige Nutzung (Kraftwerk) positiv aus, da diesbezüglich keine Emissionen zu erwarten sind.
- Ebenso kann die KWS bedingt durch unterschiedliche Geschosshöhen besser in die Landschaft eingegliedert werden als das bisherige Kraftwerk.
- Die Geschosshöhen mit Ausnahme des Simulatorgebäudes betragen im Durchschnitt nur II - III Geschosse. Nur geringfügige Teile des Lehrsaales und des Verwaltungsgebäudes sind IV - V-geschossig.
- Das Simulatorgebäude kann betriebstechnisch nur VII-geschossig ausgewiesen werden. Bedingt durch die Lage des Gebäudes an der tiefsten Stelle des Geländes (6,50 m unter Niveau der Straße Deilbachtal) paßt es sich der Topographie noch an.
- Die Bereitschaft der KWS, das Gelände in NS-Richtung für die Öffentlichkeit durchgängig zu machen, ermöglicht erst eine Fußgängerverbindung zwischen den nördlichen und südlichen Erholungsgebieten.
- Durch die Absicht der KWS den Eickelbach zu renaturieren und als Teichanlage auszubilden sowie eine Dampfmaschine aufzustellen, wird die energiehistorische Bedeutung des Bereiches noch vergrößert.

Aus diesen Gründen erscheint es vertretbar, wenn für die Wohnbebauung, die aufgrund des Flächenzuschnittes nicht nördlich der Straße Deilbachtal angeordnet werden kann, Randzonen des Landschaftsschutzgebietes beansprucht werden.

Die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes beschränkt sich nur auf Flächen, die brach liegen, gärtnerisch genutzt oder mit nicht standortgerechten Bäumen (Tannen auf dem Grundstück zwischen Deilbachtal Hs.Nr. 150 und Sing-scheider Weg 5) bepflanzt wurden. In allen Fällen wurde jedoch der für das Deilbachtal charakteristische und das Landschaftsbild prägende Wald nicht beansprucht.

Im Hinblick auf die natürlichen Gegebenheiten wurde im B-Plan festgesetzt, daß unmittelbar anschließend an die Wohnhäuser und das Wohnheim ein Gehölzstreifen aus standortgerechten Straucharten sowie Bäume 2. Ordnung (Hainbuchen, Feldahorn usw.) anzupflanzen sind. Dadurch reduziert sich das Landschaftsschutzgebiet lediglich um die überbaubaren Flächen (Wohnheime ca. 5 - 20 m, Wohnhäuser ca. 15 m).

Da der Abstand des geplanten Wohnheimes zum südl. anschließenden Wald unter 35 m liegt, ist vorgesehen, das Wohnheim durch geeignete bauliche Maßnahmen (Statik) vor Zerstörungen durch herabstürzende Bäume zu sichern. Im Plan wurde eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.

Die Kapazität der Wohnheime soll im Endausbau ca. 150 Plätze betragen. Von ca. 300 ständigen Arbeitsplätzen ist auszugehen. Mit ca. 300 bis 500 Schulungsteilnehmern täglich ist zu rechnen.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den Grundstücken der KWS angelegt werden. Insgesamt sind ca. 440 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Diese Anzahl ergibt sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

Verkehrsquelle	Zahl d. Stellplätze (Stpl.)	hiervon f. Besucher	Stpl.
Büro- u. Verwaltungsräume allgemein 300 Beschäftigte	1 Stpl. je 2 Arbeitsplätze 150 Stellplätze +	20 % 30 Stpl.	180
Studentenwohnheim 150 Pers.	1 Stpl. je 2 Betten 75 Stellplätze +	10 % 8 Stpl.	83
Fachhochschulen Hochschulen 300-500 Schüler	1 Stpl. je 2-4 Studierende 250 Stellplätze 75 " bereits f. Wohnheime		175
	175		<u>438</u> ===

Die Anordnung der Stellplätze ist im wesentlichen (ca. 270 Stellplätze) auf dem Gelände der KWS nördlich der Straße Deilbachtal in Form von Stellplätzen und Parkdecks vorgesehen.

Im Hinblick auf eine sinnvolle Verteilung der zu- und abfahrenden Fahrzeuge ist beabsichtigt, südlich der Straße Deilbachtal ca. 170 Stellplätze in Form einer Parkpalette (Ober- und Unterdeck) auszuweisen.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen sollte nicht festgesetzt werden, weil:

- ein zusätzliches Untergeschoß wegen der von den Fließgewässern (Deilbach und Eickelbach durchfließen das KWS Gelände) ausgehende Überschwemmungsgefahr nicht vertretbar ist. Das Gelände der KWS stand Anfang 1984 vollständig unter Wasser.
- die Ausweisung eines zusätzlichen Vollgeschosses die diesbezügliche Maßstäblichkeit im Deilbachtal beeinträchtigen würde.
- Tiefgaragen bekanntlich nicht gut angenommen werden, so daß die umliegenden Straßen zugeparkt werden.
- die Verteilung der Stellplatzstandorte eine problemlose An- und Abfahrt ermöglichen.
- die Parkplatzanlage südlich der Straße Deilbachtal sich in unmittelbarer Nähe des Haupteinganges befindet, was für die Besucher der KWS von Bedeutung ist. Außerdem kann er der Öffentlichkeit als Wanderparkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Der Bau dieses Parkplatzes kann so ausgeführt werden, daß das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grunde wurde auch im Plan die Höhenlage festgesetzt.

Für die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes (z. Z. Brachland) werden Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Höheren Landschaftsbehörde realisiert.

Das gesamte Gelände der KWS wird nicht eingezäunt, sondern soll offen in die Umgebung übergehen. Vorhandener Baumbestand soll - soweit möglich - geschont werden.

Eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen soll im Hinblick auf die landschaftliche Umgebung erfolgen. Dies ist durch entsprechende textl. Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Der auf dem Grundstück jetzt weitgehend verrohrte Eickelbach wird zum Teil offengeführt, also renaturiert werden. Hierfür ist ein gesondertes Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, das durch die KWS durchgeführt wird. Im Bebauungsplan wurde der heutige Zustand des Fließgewässers 2. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Das Gelände der KWS ist von der Straße Deilbachtal so zu erschließen, daß die brandschutztechnischen Anforderungen die im einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sind, erfüllt werden können.

b) Fläche für die Forstwirtschaft

Unmittelbar östlich des Sondergebietes, Parkplatz (Priehlbachtal) wurde der Bereich der Böschung als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, um so die vorhandene Hangbepflanzung planungsrechtlich zu sichern.

c) Gewerbegebiet

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, die Grundstückszuschnitte durch Grenzregelungen neu zu ordnen.

So erhält der westlich an die Grundstücke der KWS angrenzende Gewerbebetrieb (Verwaltung und Lager der Fa. EDEKA) eine

Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche dargestellt ist. Als Ausgleich wurde eine gewerbliche Baufläche in die Versorgungsanlage (gem. der FNP-Änderung in die Sonderbaufläche) einbezogen.

Hierdurch wird die Erschließungsmöglichkeit beider Betriebsgrundstücke wesentlich verbessert, ohne daß von den vorgegebenen Planungszielen des Flächennutzungsplanes im Grundsatz abgewichen wird.

Da die Bebauung des EDEKA-Grundstückes bis auf die o.a. Erweiterungsmöglichkeit im wesentlichen abgeschlossen ist, wurde die Fläche entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet wurde im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung (Wohnheim der KWS) entsprechend der Abstandsliste gegliedert. Die derzeit vorhandene Nutzung entspricht dieser Gliederung.

d) Grünflächen

Nördlich der DB-Strecke befinden sich größere Flächen, die z.T. sportlich, gärtnerisch sowie gewerblich genutzt werden. Der Bereich zwischen der DB-Strecke und dem Deilbach ist baumschulartig mit relativ jungen Laubgehölzen (8 - 10 Jahre) bepflanzt. Im einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Ausweisungen vorgenommen:

Südlich der Nierenhofer Straße, westlich des Eisenhammerweges befindet sich eine Sportanlage, die aus einem Rasen- und einem Aschenplatz sowie Einrichtungen für die Leichtathletik besteht. Diese Anlage kann mit der Ausweisung "öffentliche Grünfläche, Sportanlage" bestätigt werden. In diese Nutzung wurde der im Einmündungsbereich des Eisenhammerweges in die Nierenhofer Straße befindliche Gewerbebetrieb (Verkauf von Antiquitäten) einbezogen, und als Stellplatzanlage ausgewiesen.

Obwohl den Gebäuden eine gewisse historische Bedeutung nicht abgesprochen werden kann, wird aus nachfolgend aufgeführten Gründen die Auffassung vertreten, daß hier als Planungsziel kein Gewerbegebiet (was jedoch für eine planungsrechtliche Bestätigung des Betriebes notwendig wäre) festgesetzt werden soll:

- Lage der Grundstücke innerhalb von Grünflächen, und zwar im Bereich der Tallage des Deilbachtals.
- Geringe Größe des Grundstückes reicht schon jetzt nicht aus, den florierenden Betrieb unterzubringen.
- Aufgrund der angrenzenden Nutzungen besteht keine Expansionsmöglichkeit.
- Eine Ausdehnung der vorhandenen Gewerbeflächen südlich der Bahnlinie in den Bereich des betreffenden Grundstückes nördlich der Bahn ist aus Gründen des Landschaftschutzes nicht vertretbar. Hier bildet die DB-Strecke die Grenze, die auch weiterhin eingehalten werden sollte. Deshalb kann kein Zusammenhang mit der Gewerbenutzung im Deilbachtal erreicht werden.
- Die Festsetzung als Gewerbegebiet für einen einzelnen Gewerbebetrieb inmitten von Grünflächen würde den Planungszielen in diesem Bereich (Freihaltung der Tallage von gewerbl. Nutzung) entgegenstehen, zumal das Grundstück, wie oben angeführt, rein flächenmäßig die Voraussetzungen nicht erfüllt.

Eine Bestandssicherung durch die Ausweisung einer 'privaten Grünfläche, Gärten', wie für das Grundstück Hs.Nr. 16, ist nicht vertretbar, da im Bereich der betreffenden Grundstücke keine gärtnerische Nutzung besteht.

Auch kann die Ausweisung einer 'privaten Grünfläche, Sportanlage' (einschl. des Grundstückes Hs.Nr. 18) nicht befürwortet werden. Die vorhandene Sportanlage einschließlich

der Erweiterung ist im Sportplatzentwicklungsplan der Stadt Essen enthalten und ist somit im öffentlichen Interesse und Bestandteil der Bedarfsdeckung.

Da dies die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe der Stadt im Rahmen der Schaffung des Infrastrukturangebotes darstellt und die Sportanlage dem Charakter nach bereits "öffentlich" genutzt wird, wurde im B-Plan die o.a. Ausweisung getroffen.

Die Nutzung der Gebäude Hs.Nr. 18 für sportliche Zwecke (Umkleide-, Clubraum) kann aufgrund der Lage und Topographie nicht befürwortet werden. Die Gebäude befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone der L 439 und grenzen unmittelbar an die Nierenhofer Straße, wodurch eine erhöhte Unfallgefahr bedingt durch die zum Teil mit hoher Geschwindigkeit fahrenden Kraftfahrzeuge verbunden ist.

Die Zuordnung der für die vorhandene Sportanlage notwendigen Gebäude muß unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse betrachtet werden. Die im B-Plan enthaltenen Planungsziele greifen die derzeit im Ansatz vorhandene Nutzungsverteilung auf. Während die geplanten Stellplätze sich auf der Höhe der angrenzenden Straßen befinden (Zufahrt: Eisenhammerweg), grenzen die Vereinsgebäude unmittelbar an die vorhandenen Sportplätze an, wodurch eine optimale Zuordnung gegeben ist und ein geordneter Sportbetrieb abgewickelt werden kann. Der Höhenunterschied zwischen diesen Nutzungen beträgt ca. 3 m.

Die Anlage von Stellplätzen wird für erforderlich gehalten, da derzeit nur unzureichende Stellplätze vorhanden sind und bei Meisterschaftsspielen der Eisenhammerweg und die Nierenhofer Straße (nur einseitige Gehwege sind vorhanden) beparkt werden, was im Hinblick auf die Verkehrssicherheit äußerst problematisch ist. Die Nierenhofer Straße wird auch

während der allgemeinen Freizeit sehr stark frequentiert, da sie als Zubringer zu den nahe gelegenen Erholungsgebieten genutzt wird.

Die Größe der im B-Plan ausgewiesenen Fläche für die Stellplätze ergibt sich aufgrund der Bedarfszahl von 75 Stellplätze, die sich wie folgt errechnet: 1 Stellplatz pro 250 m² Sportfläche und 1 Stellplatz pro 15 Besucher. Die Sportfläche beträgt ca. 16.500 m², 150 Besucher wurden zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf die an die Sportanlage angrenzenden Nutzungen und natürlichen Gegebenheiten, kann der Bedarf an Stellplätzen nicht an anderer Stelle gedeckt werden. Die Anordnung auf dem Grundstück Hs.Nr. 16 hätte lediglich eine Verlagerung der Konfliktsituation zur Folge. Die Unterbringung der Stellplätze wäre nur im Bereich der Hausgärten sinnvoll, wodurch auch hier die Grundlage für die geplante Festsetzung 'private Grünfläche, Gärten' nicht mehr gegeben wäre und bei der Einbeziehung des restl. Grundstückes in die öffentliche Grünfläche nur ein relativer Bestandsschutz bestehen würde. Zudem wären die Stellplätze nur über eine zusätzliche Zufahrt von der stark befahrenen Nierenhofer Straße aus zu erreichen.

Eine Vergrößerung der geplanten Stellplatzanlage zwischen der DB-Strecke und dem Deilbach wird nicht für vertretbar gehalten, da neben der o.a. Begründung noch die weitere Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes die Folge wäre.

Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der am Eisenhammerweg vorhandenen Wohnbebauung durch den Parkplatzstandort ist nicht auszugehen, da derzeit bei Sportveranstaltungen der Eisenhammerweg zugeparkt wird und nach der Realisierung des Parkplatzes eine Entlastung des Wohngebietes erreicht werden kann.

Um eine Abschirmung zu ermöglichen, wurde im Parkplatzbereich straßenseitig ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen.

Da der Sportbetrieb auf der vorhandenen Anlage in der Vergangenheit zu keinerlei Beschwerden geführt hat und auch diesbezüglich keine Äußerungen der Anwohner vorgebracht wurden, kann davon ausgegangen werden, daß hier die Sportnutzung mit der Wohnnutzung verträglich ist und keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Die bewachsene Böschung westlich des Eisenhammerweges wurde im Plan als "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen, so daß die derzeitige Abschirmung auch planungsrechtlich gesichert wird.

Für den Bereich zwischen dem Deilbach und der DB-Strecke stellt der FNP eine Erweiterung der vorhandenen Sportanlage dar.

Da der in der Aufstellung befindliche Sportentwicklungsplan Teil III zudem noch eine Tennisanlage vorsieht, wurden diese Nutzungen einschließlich der notwendigen Stellplätze auf der Südseite des Deilbaches zusammengefaßt und als "öffentliche Grünfläche, Sportanlage, Sportplatz bzw. Tennisanlage" im Plan ausgewiesen.

Hinsichtlich der Bedarfsfrage für den geplanten Sportplatz ist festzustellen, daß nach dem Sportentwicklungsplan Teil II für den Stadtbezirk Kupferdreh lediglich ein Fehlbedarf von 3.582 m² besteht. Andererseits weist jedoch der Planungsbereich 13 (Stadtteile Heisingen, Kupferdreh, Byfang) einen erheblichen Fehlbedarf an ungedeckten Sportstätten von insgesamt 18.532 m² auf, so daß der Bedarf für den gesamten Planungsbereich entsprechend dem Sportentwicklungsplan nach wie vor besteht.

Im Bereich des Sportplatzes Uhlenstraße (Heisingen) ist die Anlage eines 2. Sportplatzes neben der bereits bestehenden

Anlage vorgesehen. Auch für die Anlage dieses Sportplatzes ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens unerlässlich, so daß zum jetzigen Zeitpunkt die Realisierungschancen auch nicht annähernd angegeben werden können.

Es wird deshalb die Auffassung vertreten, daß gem. dem Sportentwicklungsplan sowie dem Flächennutzungsplan die Bedarfsdeckung im Deilbachtal beizubehalten ist.

Diese Aussagen gelten in noch stärkerem Maße für die Tennisanlage, die auch der noch in der Aufstellung befindliche Sportentwicklungsplan Teil III vorsieht. Hier ist für den Bereich Kupferdreh ein erheblicher Fehlbedarf vorhanden.

Bei der Bedarfsfrage ist weiterhin festzuhalten, daß die Kraftwerksschule die Einrichtung von entsprechenden Sportanlagen für die in der Ausbildung befindlichen Besucher des Internates gewünscht hat. Zusätzlich zu den dauernd im Internat befindlichen 150 Besuchern rechnet die Kraftwerksschule mit weiteren 300 im Essener Raum wohnenden Schülern und dem Betriebspersonal, denen ausreichende Flächen für eine sportliche Betätigung angeboten werden müssen.

Durch den Betrieb dieser Sportanlage werden aufgrund der Entfernung keine unzumutbaren Immissionen auf die Wohnbebauung am Eisenhammerweg einwirken.

Die Parkplätze, die zwischen den beiden Sportanlagen placiert sind, werden z.T. in geschlossener Bauweise, z.T. in Rasenschotter vorgesehen, um das Erscheinungsbild der großflächigen Versiegelung zu vermeiden.

Eine landschaftliche Integration ist durch Großraumpflanzung und Eingrünung mit Gehölzflächen zu gewährleisten.

Die Anlage umfaßt ca. 60 notwendige Stellplätze: 1 Stellplatz für 250 m² Sportfläche und 4 Stellplätze je Tennisplatz und

1 Stellplatz je 15 Besucher: Sportfläche 7.000 m², 6 Tennisplätze, 100 Besucher.

Die Spielfelder der Sportanlagen werden in wassergebundener Ausführung erstellt. Anfallendes Drainagewasser wird gesammelt und in Feuchtmulden der angrenzenden Waldflächen versickert, so daß hier zusätzlicher Lebensraum für Amphibien entstehen kann.

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist bei Hochwasser mit Überschwemmungen zu rechnen. Für die Bereiche des Sportplatzes und der Tennisanlage ist deshalb das Gelände auf etwa das Niveau der DB-Strecke 64.5 m ü. NN bzw. 63.2 m ü. NN anzuheben. Durch die Anhebung des Geländes soll vermieden werden, daß die Sportanlage bei Hochwasserführung des Deilbaches ständig überflutet wird. Mit einer Überschwemmung bei einem '25jährigen Hochwasser' muß jedoch gerechnet werden.

Die als "öffentliche Grünfläche, Grünanlage sowie Sportanlage, Gymnastikwiese" ausgewiesenen Flächen können überschwemmt werden, da dieser Zustand nur kurzzeitig sein wird. Die Eingrünung der Sportanlage erfolgt mit bodenständigen Gehölzen. In den Übergangsbereichen zum Wald ist eine waldartige Pflanzung als Waldmantel aufzubauen.

Das entlang der Bahn ausgewiesene Sportgelände ist zur Bahnseite hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun, der in die Pflanzflächen integriert wird, einzufriedigen. Eine entsprechende Kennzeichnung im Plan wurde vorgenommen.

Im Plan wurden überbaubare Flächen für notwendige Gebäude innerhalb der Sportanlagen ausgewiesen, wobei die baulichen Anlagen im Bereich der gepl. Tennisanlage auch als Umkleideräume für den gepl. Sportplatz genutzt werden sollen.

Die Andienung der gepl. Sportanlage soll von der Nierenhofer Straße aus durch die öffentliche Grünanlage erfolgen.

Die Zufahrt wurde als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um somit auch eine Anbindung an die Nierenhofer Straße zu gewährleisten. Sie wird an den vorhandenen Waldrand angelehnt und so gestaltet, daß sie sich landschaftsbildgerecht einbindet.

Da die Zufahrt einen unmittelbaren Einfluß auf den Hochwasserabfluß hat, ist sie als aufgeständerte Brücke auszuführen. Die Ausbauplanung ist mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen.

Bei der Standortuntersuchung wurden die Belange des Umweltschutzes ebenso in die Abwägung mit einbezogen, wie die Interessen der Sportler.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wurde zugunsten der Sportnutzung entschieden:

- Sportanlagen gehören zur infrastrukturellen Ausstattung einer Stadt, da im Hinblick auf die Veränderungen der Arbeitsplätze (von körperlicher zu geistiger (sitzender) Tätigkeit) der Sport im Mittelpunkt um das Bemühen der Gesunderhaltung der Bevölkerung steht.
- Neuanlagen von Sportflächen in der Nähe der Wohngebiete können aufgrund der Lärmintensität nicht mehr realisiert werden, da die Klagen der Anwohner dagegen stehen.
- Gewerbegebiete zur Unterbringung von Freiluftsportanlagen würden wegen der erhöhten Luftbelastung mit Schadstoffen der o.a. Bemühung entgegenstehen.
- Somit kommen nur noch Flächen außerhalb der Baugebiete in Betracht. Hierdurch werden jedoch in der Regel Freiräume in Anspruch genommen, wodurch ein Eingriff in den Naturhaushalt unvermeidbar ist.
- Im Hinblick auf die sehr bewegte Topographie im Bereich der Stadtteile Kupferdreh und Heisingen stehen nur unge-

nügend große Flächen zur Verfügung, die so eben sind, daß sie eine derartige Sportnutzung zulassen.

- Durch die vorhandene Sportanlage am Eisenhammerweg, die sehr gut angenommen wird, kann unter Inanspruchnahme der westlich angrenzenden Fläche eine zusammenhängende Sportanlage mit unterschiedlichen Sportarten entstehen.
- Wegen des Eingriffes in die natürlichen Gegebenheiten werden Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (s. Grünordnungsplan) sowie im Bereich des Deilbachtals durchgeführt.

Das übrige vom Planbereich erfaßte Gelände zwischen der Nierenhofer Straße und der DB-Strecke soll mit Ausnahme des Grundstückes Nierenhofer Straße Hs.Nr. 16 als "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" festgesetzt werden. Die dort vorhandenen Bepflanzungen sind mit Ausnahme der notwendigen Wegeverbindungen zu erhalten. Entsprechende Festsetzungen sind im Plan enthalten.

Von Kupferdreh kommend wird ein Wanderweg in wassergebundener Ausführung entlang des Böschungsfußes des Eisenbahndammes geführt. Eine Aufweitung am Deilbach könnte unter Einbeziehung einer Schutzhütte die Nutzungen als Sitz- und Grillplatz am Wasser ermöglichen.

Die Verbindung zur Kraftwerksschule, die für die Öffentlichkeit durchlässig gehalten wird, erfolgt über einen planfreien Bahnübergang. Auf dieser Seite geht er weiter durch die Kraftwerksschule nach Süden in Richtung Priehlbachtal.

Auf der nördlichen Seite des Deilbaches erfolgt eine Anbindung durch das Wäldchen über die Nierenhofer Straße an das nördlich gelegene Wandergebiet sowie über den Sportplatz in Richtung Nierenhof.

Außerdem soll der Bereich nördlich des Deilbaches in Form eines Altarmes als naturnah gestaltetes Feuchtgebiet mit Dauerstau-

bereich und ansonsten hochwasserabhängigen amphibischen Lebensräumen ausgebaut werden. Eine weitere Aufwertung der Landschaft für wasserabhängige Lebensgemeinschaften kann durch die Renaturierung des verlandeten Bereiches am Hundedressurplatz erreicht werden. Eine Entwicklung als dauernd wasserführendes Stillgewässer wird hier angestrebt.

Die Böschungen entlang der Nierenhofer Straße werden beigezogen und zur Abwehr der Immissionen, die von der Nierenhofer Straße ausgehen, wird ein Pflanzstreifen angelegt. Der verbleibende Grünbereich wird als hochstaudenreiche Extensivwiese entwickelt.

Die bachbegleitenden Ufergehölze haben eine besondere bioökologische Wertigkeit für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und eine ingenieurbiologische Wertigkeit für die Ufersicherung und sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen - auch während der Bauzeit - zu sichern.

Der Weg durch das Waldstück zwischen Nierenhofer Straße und Deilbach kann nur unter Schonung des Waldbestandes und möglichst geländenah ausgebaut werden.

Die Grundstücke im Bereich des Gebäudes Nierenhofer Straße Hs.Nr. 16 werden von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Mit Ausnahme eines 6 m breiten Streifens entlang der Nierenhofer Straße wurden die betreffenden Flächen als "Private Grünfläche, Gärten" festgesetzt.

Hierdurch wird der Bestandsschutz des Gebäudes Nierenhofer Straße 16 erreicht.

Umbauarbeiten an den Gebäuden sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Das Grundstück Nierenhofer Straße Hs.Nr. 16 dient als Abstellplatz für Kfz (Pkw, Lkw, Baumaschinen), die Gebäude werden u.a. als Büroräume genutzt, so daß hier eine reine gewerbliche

Nutzung vorliegt und kein Erwerbsgartenbaubetrieb im Sinne des § 146 BBauG.

Eine planungsrechtliche Bestätigung ist deshalb, wie bereits zum Grundstück Hs.Nr. 18 ausgeführt, nicht vertretbar.

Der o.a. 6 m breite Streifen ist als "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" ausgewiesen worden und stellt die bereits angesprochene Verbindung mit den vorhandenen Wanderwegen nördlich der Nierenhofer Straße her.

Die in diesem Bereich bestehende Nutzung als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge und Baumaschinen ist umgehend zu beseitigen, um die von dieser Nutzung ausgehenden Gefahren auszuschließen.

Im Hinblick auf die landschaftlich reizvolle Situation der an den Planbereich angrenzenden Flächen wurden für die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet Pflanzgebote textlich festgesetzt, um die Anpassung der Baugebiete an die natürlichen Gegebenheiten zu verbessern.

e) Wasserflächen

Der den Planbereich von Ost nach West durchfließende Deilbach wurde im Plan als "Wasserfläche" (Bestand) ausgewiesen, wobei der natürliche Bachverlauf im Plangebiet beibehalten wurde. Flächen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind nicht vorhanden, auch liegt eine Planfeststellung für den Deilbach nicht vor.

Mit der Erhöhung des Geländes für die Sportanlagen ist eine Einengung der Abflußprofile verbunden, so daß für geeigneten Retentionsraum gesorgt werden muß, der nördlich des Deilbaches in Form eines "Altarmes", wie bereits ausgeführt, geschaffen werden kann.

Der derzeitige Zustand des Deilbaches im Bereich des ehemaligen Kraftwerkes (strenge Fassung durch Mauern, Bauwerke im Wasserlauf) gibt eine energiehistorische Entwicklung wieder, die einen hohen dokumentarischen Wert hat, so daß sich hier anbietet, auf eine Renaturierung zu verzichten und das Stauwehr mit den Anschlußbauwerken wieder gangbar zu machen, die Mauern visuell aufzuwerten und in einen energiehistorischen Lehrpfad einzubinden.

Bestandteil dieses Lehrpfades sind der Kupferhammer, eine Dampfmaschine, die im Bereich der KWS aufgestellt werden soll, das o.a. Wehr, der Deilbachhammer und die Déiler Mühle. In diese Kette läßt sich auch die KWS einfügen, die den letzten Stand der Entwicklung darstellt.

Für die Gestaltung der Stellplätze in diesem Bereich ist die dargestellte Lösung sinnvoller Kompromiß zwischen der Beachtung der landschaftsästhetischen und naturhaushaltlichen Belange einerseits und dem Wunsch nach effektiver Ausnutzung andererseits.

Entlang des Ufers des Deilbaches sind von den Böschungsoberkanten 5 m breite Streifen zum Schutz und zur Unterhaltung des Gewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Plan enthalten.

Unmittelbar nördlich der DB-Strecke (östlich des Déilbaches) wurde das vorhandene Regenbecken als "Versorgungsanlage, Regenbecken" ausgewiesen.

Das Niederschlagswasser muß vor Einleitung in den Deilbach einer Regenwasserbehandlung unterzogen werden. Nach erfolgter Detailplanung können erst, wenn notwendig, hierfür geeignete Flächen bereitgestellt werden.

f) Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Straßenzug Nierenhofer Straße/Eisenhammerweg/Deil-

bachtal. Hierdurch wird die dichte mehrgeschossige Wohnbebauung im Bereich der Straße Deilbachtal (Hs.Nrn. 4-104) entlastet. Die Mehrbelastung für die vier eingeschossigen Wohngebäude am Eisenhammerweg (außerhalb des Planungsgebietes) kann durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden abgefangen werden, so daß hier keine unzumutbare Beeinträchtigung der Bewohner zu befürchten ist.

Aufgrund der heutigen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung ist der Einmündungsbereich Eisenhammerweg/Nierenhofer Straße umzugestalten. Um eine sichere Einfahrt vom Eisenhammerweg in die Nierenhofer Straße zu ermöglichen, ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen. Um die Umlaufzeiten der Ampel so gering wie möglich zu halten, sind zwei Fahrspuren (Links- und Rechtsabbieger) für den Eisenhammerweg geplant. Für die Nierenhofer Straße sind ein separater Linksabbieger sowie ein Rechtsabbieger (in den Eisenhammerweg) vorgesehen, um Störungen des Verkehrsflusses zu vermeiden.

Bedingt durch die vorgesehene Lichtsignalanlage wurde bei der Bemessung der Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung von einer Anfahrtsicht ausgegangen. Dabei hat sich ergeben, daß die freizuhaltenden Sichtdreiecke innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Somit erübrigt sich eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Durch die Umgestaltung des Einmündungsbereiches ergibt sich für das Grundstück "Eisenhammerweg 1" eine geringfügige Verlegung der Garagenzufahrt.

Bei der Ausbauplanung wurde der derzeitige Ausbau der Nierenhofer Straße zugrunde gelegt. Eine Verbreiterung der Gehwege wird nicht für notwendig gehalten, da die Fußgänger durch die Grünanlagen geführt werden sollen.

Die Anbauverbotszone entlang der L 439 wurde im Plan nachrichtlich übernommen.

Die derzeit von der L 439 abgehenden Grundstückszufahrten sind dann aufzugeben, wenn eine Nutzungsänderung gem. den B-Planzielen erfolgt.

Die Bushaltestellen im Bereich der Nierenhofer Straße müssen bedingt durch den geplanten Straßenausbau verlegt werden. Dort, wo gegenüber der Nierenhofer Straße eine konkurrierende Nutzung ("Private Grünfläche, Gärten sowie "Öffentliche Grünfläche, Sportanlage") vorgesehen ist, sind die Grundstücke entlang der L 439 lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Im Zuge des Eisenhammerweges muß das Brückenbauwerk über die DB-Strecke erneuert werden, weil keine Gehwege vorhanden sind und die derzeitige Breite der Fahrspur nur ca. 5 m beträgt. Hierfür ist ein Planfeststellungsverfahren notwendig.

Der Neubau ist so vorzunehmen, daß der Busverkehr (Kupferdreh/Nierenhof) weiterhin stattfinden kann (halbseitige Absperrung).

Um eine ausreichende lichte Höhe zwischen der Bahnanlage und dem Brückenbauwerk sicherzustellen, wird die Fahrbahnhöhe der Brücke auf 72.4 m ü. NN festgelegt.

Hinsichtlich der Grundstücke Eisenhammerweg wird ausgeführt, daß die Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz für die derzeitigen Wohngrundstücke Eisenhammerweg Hs.Nr. 1-17 als getilgt gelten.

Die S-Kurve im Verlauf der Straße Deilbachtal wurde entschärft. Entlang der Erschließungsstraßen wurden, soweit wie bereits vorhanden bzw. erforderlich, Gehwege ausgewiesen. Der Radverkehr kann über die normale Fahrbahn geführt werden, da zudem ein kombinierter Rad- und Fußweg vom Ortskern Kupferdreh über den Kupferhammer durch die öffentlichen Grünflächen und über das Gelände der KWS zur Straße Deilbachtal geführt werden soll und hierdurch die angrenzenden Grünbereiche gut erreicht werden können.

Zur Information wird darauf hingewiesen, daß die gem. § 16 Bundesfernstraßengesetz bestimmte Linienführung der Autobahn A 44 in Hochlage über das Gelände des B-Planes führt.

Eine nachrichtliche Übernahme der gem. § 16 Bundesfernstraßengesetz bestimmten Linienführung der A 44 wurde nach wie vor für notwendig gehalten, da z.Z. der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen überarbeitet wird und im Rahmen dieser Untersuchungen erst über die Planung der A 44 entschieden wird. Die abschließenden Beratungen sollen voraussichtlich im Bundestag Anfang 1986 stattfinden.

Eine ersatzlose Streichung der Trasse wäre jedoch erst möglich, wenn

- a) der Bundestag die A 44 aus dem Bedarfsplan streichen würde und
- b) ein förmliches Verfahren zur Aufhebung der durch § 16 Bundesfernstraßengesetz bestimmten Linienführung abgeschlossen ist.

g) Landschaftsschutzgebiet/Verbandsgrünfläche

Die Landschaftsschutzgebiete sowie die Verbandsgrünflächen wurden im Plan nachrichtlich übernommen. Soweit die Planungen Landschaftsschutzgebiete in Anspruch nehmen, wird eine Entlassung beantragt.

h) Versorgungsleitungen

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungsträger wurden im Plan eingetragen. Hinsichtlich der Anlagen der Wuppertaler Stadtwerke ist anzumerken, daß im Bereich der geplanten Kraftwerksschule noch Transformatoren mit den entsprechenden Leitungen der Wuppertaler Stadtwerke vorhanden sind, die den Ausweisungen des B-Planes entgegenstehen.

Eine Aufgabe der Anlagen ist zwar vorgesehen, aber erst realisierbar, wenn eine 110 kV Leitung zur Umspannanlage Langenberg

neuverlegt ist. Da hierfür ein Planfeststellungsverfahren notwendig ist, kann erst nach Abschluß dieses Verfahrens mit der Aufgabe der Transformatoren im Deilbachtal gerechnet werden.

Im B-Plan werden zwar die Leitungen eingetragen, aber nicht mit entsprechenden Belastungsflächen versehen, da die Leitungen über Grunddienstbarkeiten geschützt sind und der B-Plan als Planungsziel die KWS festsetzen soll.

Da der vorhandene und geplante Ruhrverbandssammler den Bereich der geplanten Sportanlage (Sportplatz, Tennis) berührt, sind vor Beginn der Geländeaufhöhung die erforderlichen Maßnahmen zur statischen Sicherung mit dem Ruhrverband abzustimmen.

Die Ableitung und Einleitung von Schmutzwasser aus dem Bereich der KWS in den bestehenden Ruhrverbandssammler ist gesichert.

Bei Ablagerung des Abbruchmaterials des alten Kraftwerkes auf nicht geordneten Deponien ist ein Verfahren nach dem Abfallbeseitigungsgesetz durchzuführen.

IV. Zahlenwerte/Ausweisungen

a) Flächengrößen:	<u>Gesamtverfahrensgebiet</u>	ca. 20,0 ha
	<u>Gewerbegebiet</u>	ca. 3,7 ha
	<u>Sondergebiet</u>	ca. 4,8 ha
	<u>Öffentliche Grünfläche:</u>	
	Grünanlagen	ca. 3,1 ha
	Sportanlagen	ca. 4,4 ha
	<u>private Grünflächen</u>	
	<u>Gärten</u>	ca. 0,6 ha
	<u>Fläche für Bahnanlagen</u>	ca. 0,9 ha
	<u>Verkehrsflächen</u>	ca. 1,1 ha
	<u>Wasserfläche</u>	ca. 1,1 ha

Versorgungsfläche,	
Regenbecken	ca. 0,02 ha
Fläche f.d. Forstwirtschaft	ca. 0,3 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Sondergebiet		
Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4 + 0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8; 2,0 + 2,4
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	I - VII
Gewerbegebiet (GE)		
Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4 + 0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8 + 2,2
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	II - IV

V. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für:

Bodenordnung:

Grunderwerb	ca. 1,50 Mio DM
Gebäudeentschädigung	ca. 0,35 Mio DM
Umzug/Verlagerung	ca. 0,03 Mio DM
Abbruch	ca. 0,10 Mio DM

In den Kosten für Grunderwerb sind rund 0,34 Mio DM für den Fall enthalten, daß die derzeitigen von der Stadt gepachteten Sportplätze in das Eigentum der Stadt übergehen sollen.

<u>Straßenbau:</u>	ca. 2,89 Mio DM
<u>Brückenbau:</u>	ca. 0,50 Mio DM
<u>Gestaltung der öffentlichen Grünflächen:</u>	
- Grünanlagen	ca. 0,47 Mio DM

- Sportanlagen	ca. 3,5 Mio DM
davon	
Sportplatz	ca. 0,71 Mio DM
Trainingsbeleuchtung	ca. 0,13 Mio DM
Tennisplätze	ca. 0,25 Mio DM
Parkplätze	ca. 0,37 Mio DM
Gebäude	ca. 2,04 Mio DM
Von der Stadt zu tragende Kosten	ca. 9,34 Mio DM =====

X Ergänzungen siehe Seite 26 (Rückseite)!

VI. Finanzierung

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden zum Teil durch zu erwartende Erschließungsbeiträge finanziert. An Erschließungsbeiträgen können unter Einrechnung der Grunderwerbskosten, jedoch ohne Ansatz für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen ca. 0,62 Mio DM erwartet werden.

Von den Kosten für die in der Straße Deilbachtal beabsichtigten Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen (Entschärfung der S-Kurve) können über § 8 KAG voraussichtlich bis zu 50 v.H. wieder vereinnahmt werden.

Die im B-Planentwurf ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als überörtliches Grün anzusehen und somit nicht beitragsfähig im Sinne des § 127 BBauG.

Kanalanschlußbeiträge können nicht erhoben werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte auf Grund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BBauG.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken, 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 Betriebsverlagerung 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.

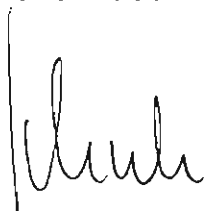
VIII. Grünordnungsplan

Der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Erläuterung ein Grünordnungsplan über die als "öffentliche Grünfläche / Sportanlage", "öffentliche Grünfläche / Grünanlage" sowie für Teilbereiche des "Sondergebietes Kraftwerksschule" festgesetzten Bereich beigefügt.

Dieser Plan zeigt, wie das Gelände gestaltet und begrünt werden kann. Es ist möglich, daß sich bei der Durchführung der Maßnahmen an einigen Stellen Umgestaltungen als sinnvoll herausstellen, um landschaftsgerechtere Wirkungen zu erzielen oder um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen. Insoweit sind die Aussagen des Grünordnungsplanes lediglich eine zeichnerische Begründung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

20.12.1985

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulze
Beigeordneter

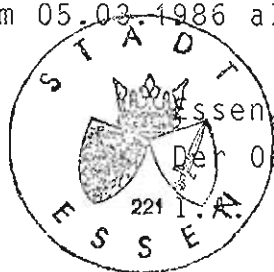


Stadtplanungsamt

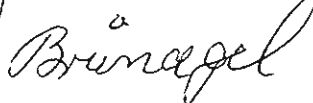


Fr. Dr. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 9/85 "Deilbachtal/Eisenhammerweg", den der Rat der Stadt in der Sitzung am 05.03.1986 als Satzung beschlossen hat.



Essen, den 11.03.1986
Der Oberstadtdirektor



Diese Begründung gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.11.1986, wonach der mit der Genehmigung des Bebauungsplanes verbundenen Auflage (violette Ergänzung Seite 27) beigetreten wurde.



Essen, den 07.12.1986

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Brünigel

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Plans und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsfestlich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 30.12.1986 bekanntgemacht worden

Essen, den 06.01. 1987

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Brünigel

Gehört zur Verfügung vom 20.6.1986 / 6.10.1986
AZ. 35.2-12.03 (E 1802)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

