

Begründung *

zum Bebauungsplan "Wolfsbank", Nr. 6/72

unter Berücksichtigung der Ratsbeschlüsse vom 16.7.1975 und 26.5.1976

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Kosten
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

Gehört zur Vfg. v. 15.10.76
Az 35.2.1-12.03 (ffm 6/72)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/72 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt das von der Germaniastraße, der Jahnstraße, der Boeholder Straße und der neuen Nord-Süd-Straße begrenzte Gebiet sowie die Grundstücke Boeholder Straße Haus Nrn. 122 bis 146 und "Schölerpad" Haus Nrn. 199 bis 237.

II. Allgemeines

Bereits der seit dem 14.1.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Borbeck" setzt das Gelände der ehemaligen Zeche Wolfsbank als Gewerbegebiet (GE) mit dem Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,6/GFZ 1,2/Vollgeschosse max. II fest. Damit wurde sichergestellt, daß in der Nachbarschaft des Ortskernes und der Wohngebiete Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden können. Neben neuen Produktionsstätten sollen hier insbesondere Betriebe untergebracht werden, die im Zuge der Sanierung des Nebenzentrums "Borbeck" umgesetzt werden müssen.

Nachdem inzwischen ein großer Teil des Geländes an interessierte Firmen verkauft ist, und somit weitgehend Klarheit über die Art der anzusiedelnden Betriebe und über deren Bedarf bestand, wurde es erforderlich, die seinerzeitigen Festsetzungen insbesondere bezüglich der Führung der Erschließungsstraßen und des Maßes der baulichen Nutzung zu überarbeiten. Aufgrund dieser Überlegungen wurde die Wolfsbankstraße zwischen der Boeholder Straße und der Brinkstraße geradlinig ausgebaut und eine neue Straße "Wolfsbankring" angelegt, die das GE-Gebiet westlich der Wolfsbankstraße erschließt. Auf die geplante Erschließungsstraße östlich der Wolfsbankstraße (in Verlängerung der Straße "Wolfsbankring") konnte verzichtet werden, da die Stadt Essen in diesem Bereich weitere Flächen erworben hat und die Erschließung dieser Flächen von der Wolfsbankstraße bzw. der Straße "Keunefeld" erfolgen soll.

Die Zu- und Abfahrten für den Gewerbebereich sollen über

die Bocholder Straße und später (nach Fertigstellung) auch über die Nord-Süd-Straße erfolgen. Grundstücksein- und -ausfahrten direkt zur Bocholder Straße bzw. Nord-Süd-Straße sollen nicht erfolgen, um den fließenden Verkehr auf diesen Straßen nicht zu behindern. Außerdem sollen wegen der vorhandenen bzw. noch zu erwartenden Wohnbebauung aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes die Zufahrten ins Gewerbegebiet auf die ausgewiesenen Aufschließungsstraßen beschränkt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete ist mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0; Zahl der Vollgeschosse (Z) max. III bzw. IV festgesetzt. Lediglich für zwei kleinere zur Jahnstraße hin gelegene Gewerbegrundstücke ist eine geringere Nutzung mit GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; Z = II ausgewiesen. Zwar ist die Geschoßflächenzahl für das Gewerbegebiet gegenüber dem Bebauungsplan "Borbeck" von 1,2 auf 2,0 erhöht worden, ebenso die Anzahl der Geschosse von max. II auf max. IV bei gleichzeitiger Reduzierung der Grünabschirmung, aber das Gewerbegebiet "Wolfsbank" ist nunmehr aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes in verschiedene Bereiche gegliedert worden. Die Grundflächenzahl blieb mit 0,6 unverändert.

Die Gliederung des Gewerbegebietes wurde so vorgenommen, daß in Richtung auf die angrenzende Wohnbebauung die gewerbliche Nutzung vermindert wird. Während im Inneren des Gebietes eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO möglich ist, schließt sich daran eine Zone an, in der "nur nicht störende Betriebsteile und Anlagen zulässig" sind (§ 8 Abs. 4 BauNVO). Die Breite dieser Zone beträgt zur Bocholder Straße 15 m und zur Nord-Süd-Straße 31 m. Umgrenzt wird dieses Gewerbegebiet von einer 20 m breiten Fläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bzw. einer "Öffentlichen Parkanlage". Diese vorbeugenden Immissionsschutzmaßnahmen sind mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt und der Landesbaubehörde Ruhr abgestimmt.

Neben den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und der öffentlichen Parkanlage, die zusätzlich auch die optische Abgrenzung des Gewerbegebietes übernehmen sollen, können die bis zu IV-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude am Rande des Gewerbegebietes die im Innern des Bereiches entstehenden Lärmquellen abschirmen und den Schallpegel vermindern.

Auf Empfehlung der Landesbaubehörde Ruhr wurden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Boeholder Straße mit der textlichen Festsetzung "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG" um die textliche Festsetzung "und Pflanzschema vom 7.12.1972" ergänzt. Dieses Pflanzschema regelt im einzelnen, wo in dem 20 m breiten Schutzstreifen zwischen der Boeholder Straße und den gewerblich genutzten Gebäuden welche Bäume anzupflanzen sind. Außerdem wurde für diesen im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" dargestellten Streifen eine weitere textliche Festsetzung "Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind ausgeschlossen" angebracht.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gewerbegebietes wird die Erweiterung der an der Jahnstraße vorhandenen 25/10/-KV-Umspannanlage des RWE zu einer 110/10/-KV-Anlage erforderlich. Da der Grundbesitz des RWE dazu nicht ausreicht, ist die Inanspruchnahme privaten Grundbesitzes unerlässlich. Das RWE hat die entsprechenden Grunderwerbsverhandlungen eingeleitet. Der Bebauungsplan setzt die dazu benötigten Grundstücke -einschließlich der vorhandenen Anlage- als "Versorgungsfläche/ Umspannanlage" fest. Das Pflanzschema vom 7.12.1972 wurde ergänzt, so daß die Bepflanzung nunmehr bis zur Jahnstraße fortgeführt werden kann.

Die Fläche mit dem Anpflanzungsgebot nördlich der Straße "Wolfsbankring" wurde in eine "Öffentliche Grünanlage" geändert, wobei das Anpflanzungsgebot beibehalten wurde. In Verbindung mit der Nutzungseinschränkung der gegenüberliegenden Gewerbegrundstücke wird der Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche) Rechnung getragen.

Für die im Verfahrensgebiet liegenden Wohnbaugrundstücke erfolgt die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung -in Anlehnung an die vorhandene Substanz - mit reines Wohngebiet (WR) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) und GRZ 0,4/GFZ 0,8 - 1.2/Z II-IV.

Spielmöglichkeiten können in den zur Abschirmung festgesetzten öffentlichen Grünflächen geschaffen werden.

Neben den auf den Baugrundstücken herzustellenden notwendigen Garagen oder Stellplätzen werden in den Verkehrsflächen (Längsparkstreifen) im Bereich der GE-Gebiete ca. 400 Stellplätze und im Bereich der Wohngebiete ca. 100 Stellplätze angelegt.

Die den Bebauungsplanbereich durchquerenden Fernleitungen der Chemischen Werke Hüls AG. wurden mit einem entsprechenden Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die geplante Omnibushaltestelle in der Boeholder Straße im Kreuzungsbereich mit der Nord-Süd-Straße wurde aufgegeben und dafür die Haltestelle "Wolfsbankstraße" bestätigt. Die Haltestelle "Jahnstraße" wurde beibehalten.

III. Kosten

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

Bodenordnung:	480.000,--	DM
Straßenbau:	3.100.000,--	DM
Kanalbau:	500.000,--	DM
Gärtnerische Gestaltung:	965.000,--	DM
	<hr/>	
	5.045.000,--	DM

In den Tiefbaukosten sind die bereits hergestellten Erschließungsanlagen enthalten.

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden ca. 380.000,- DM wieder vereinnahmt.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/72 gelten die früher getroffenen Festsetzungen, insbesondere

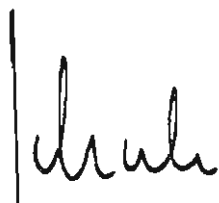
- a) der Bebauungsplan "Germaniastraße/Jahnstraße", Nr. 250 und
- b) der Bebauungsplan "Borbeck", Nr. 310

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/72 erfassen.

Essen, den 6. Juli 1976

~~Diese Begründung gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26. 1. 1977, wonach der mit der Genehmigung des Planes verbundenen Auflage beigetreten wird.~~

Dezernat für Stadt-
planung und Städter-
neuerung



Schulze
Beigeordneter



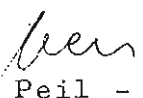
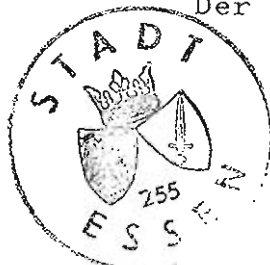
Stadtplanungsamt



Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.1.1977, wonach der mit der Genehmigung des Planes verbundenen Auflage beigetreten wird.

Essen, den 27. 1. 1977
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Peil -

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 22.4.1977 bekanntgemacht
worden Essen, den 22.4.1977 197

Der Oberstadtdirektor

L.A.



Leier