

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 3/76

"Bottroper Straße",
Bereich: Sulterkamp bis Haus-
Horl-Straße
- Sanierung Essen-Brauk -
Stadtbezirk IV - Stadtteile
Gerschede/Vogelheim

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

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

Gehört zur Vfg. v. 28.1.1977
Az. 35.2.1-12.03 (Essen 7303)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet. Der Bebauungsplan erfaßt die Bereiche beiderseits der Bottroper Straße von der Straße "Sulterkamp" bis zur Haus-Horl-Straße. Im Nordosten reicht der Plan etwa bis zur Berne sowie dem Borbecker Mühlenbach und im Südwesten bis zur Köln-Mindener-Eisenbahn, dem Hesselbach, dem Pausmühlenbach und bis zur südlichen Grenze des an der Haus-Horl-Straße gelegenen Friedhofes.

Einbezogen in den Verfahrensbereich ist die Besitzung Sulterkamp Nr. 48.

Ausgenommen vom Verfahren sind die westlich der Heegstraße gelegenen Besitzungen Heegstraße Nr. 21 bis Nr. 53a sowie Bottroper Straße Nrn. 437 bis 447.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes liegt im erweiterten Planungsraum Essen-Vogelheim-Brauk, für den der Rat der Stadt am 28. März 1975 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) beschlossen hat. Nach Auswertung dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde der im Bebauungsplan kenntlich gemachte Bereich in der Sitzung des Rates der Stadt am 20. März 1975 als Sanierungsgebiet "Essen-Brauk" förmlich festgelegt und als Satzung gemäß § 5 Abs. 1 StBauFG beschlossen. Diese Satzung der Stadt Essen ist mit der Genehmigung der Landesbaubehörde Ruhr öffentlich bekanntgemacht worden und hat am 16. August 1975 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Die gemäß Städtebauförderungsgesetz § 4 Abs. 1 und 2 - Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen - erforderliche Erörterung der beabsichtigten Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist anhand von Entwicklungsplänen in Bürgerversammlungen eingehend vorgenommen worden, wobei die von der Planung betroffenen Bürger Gelegenheit hatten, sich zu den Möglichkeiten der Planung zu äußern und eigene Vorschläge zu machen, die - soweit wie es möglich war - im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die im Städtebauförderungsgesetz § 9 vorgeschriebene Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes wird vor Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Rat der Stadt gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vorgenommen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, beiderseits der heutigen Bottroper Straße zwischen den neuen Trassen der Straße Sulterkamp im Osten und der Straße Weidkamp im Westen eine gewerbliche Bebauung durchzuführen. Infolge der Planungsmaßnahme wird die Bevölkerung im Bereich des Bebauungsplanes umgesiedelt. Die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, sind gem. § 10 Abs. 1 StBauFG im Plan kenntlich gemacht worden.

Die Gebäude beiderseits der abgeriegelten Heegstraße nördlich der heutigen Bottroper Straße ~~und auf der Besitzung Bottroper Straße 534~~ sind im Bebauungsplan nicht als zu beseitigen kenntlich gemacht worden, obwohl durch Festsetzung der Baugrenze auf parallel 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zwecks Schaffung eines begrünten Vorgartens als Zielplanung eine Beseitigung notwendig wird. Aufgrund der guten Bausubstanz dieser bisherigen Wohnhäuser soll den künftigen Eigentümern jedoch die Möglichkeit gegeben werden, durch Umbaumaßnahmen eine zukünftige gewerbliche Nutzung dieser Gebäude zu erreichen.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG ergaben, daß eine Sanierung mit dem Ziel der Erweiterung und Verdichtung des Wohngebietes beiderseits der heutigen Bottroper Straße zu einem eigenständigen Wohnbereich mit ausreichender Erschließung und funktionsfähigen Versorgungseinrichtungen aus folgenden Gründen auszuschließen ist:

1. Die Flächen liegen zu weit außerhalb der Einzugsbereiche der künftigen S-Bahnhaltepunkte Borbeck und Gerschede und entsprechen somit hinsichtlich der Erschließungs- und Versorgungsmöglichkeiten nicht den Förderungsrichtlinien für Standortprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen.
2. Die Flächen liegen im unmittelbaren Einflußbereich emittierender Industrien (Aluminiumhütte) und sind dadurch vielfältigen, über den zulässigen Richtwerten für Wohngebiete liegenden Umweltbelastungen ausgesetzt.

Dagegen hatte sich bei der Untersuchung des Arbeitsplatzbedarfs herausgestellt, daß im Einzugsbereich des Untersuchungsgebietes ein sehr großes Defizit an krisensicheren Arbeitsplätzen des sekundären und besonders des tertiären Sektors mit dem entsprechenden Auspändlerüberhang besteht und es erforderlich ist, die wirtschaftliche Struktur durch die Schaffung von Arbeitsplätzen in wachstumsstarken und möglichst konjunkturunabhängigen Branchen zu verbessern.

Der Standort zwischen vorhandenen Gewerbe- und Industrieanlagen, der große Umfang und die zusammenhängende Lage der Flächen sowie die für den Wirtschaftsverkehr geeignete Erschließung durch die neue Bottroper Straße (L 631) machen die Flächen für die erforderliche Ansiedlung gewerblicher Betriebe in unmittelbarer Randlage des Großraumes Borbeck geeignet.

Das an das Verfahrensgebiet angrenzende südwestlich der unteren Heegstraße gelegene Wohngebiet ist nicht in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet einbezogen worden. Die weitaus überwiegende Mehrheit der Wohnbevölkerung in diesem Bereich sprach sich bei den vorbereitenden Untersuchungen für eine Beibehaltung der Wohnnutzung aus und erklärte sich nicht sanierungsbereit. Die Einzelauswertung der Bestandsaufnahme weist keine schwerwiegenden städtebaulichen und sozialen Mißstände auf. Da dieser Wohnbereich durch die Heegstraße und den angrenzenden Bahnkörper von künftigen

Gewerbeansiedlungen abgesetzt ist und die Immissionsintensität der Gewerbebetriebe nördlich des Wohngebietes durch die Ausweisung "Nur nicht störende Betriebe zulässig" eingeschränkt wird, aber auch aufgrund der einheitlichen Haltung der Bewohner und wegen der hohen Kosten, die die Durchführung der Flächensanierung hier mit sich bringen würde - rd. 8,0 Mio. DM unrentierliche Kosten -, wird eine Sanierungsbedürftigkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt verneint.

Wegen der isolierten Lage der Wohninsel wird jedoch eine langfristige Nutzungsänderung in Gewerbegebiet angestrebt. Da die an die Wohnsiedlung "Heegstraße" angrenzenden Gebiete nur kleinere Grundstückszuschnitte für anzusiedelnde Gewerbebetriebe zulassen, ist gewährleistet, daß die Bewohner an der Heegstraße zwischenzeitlich nicht wesentlich gestört werden.

Die Hauptverkehrsstraße - Bottroper Straße (L 631) - erhält ab Kreuzung mit der Straße Sulterkamp eine nach Norden auf das ehemalige Eisenbahngelände verschobene anbaufreie neue Führung. Ihre Trasse liegt durch das vom Landschaftsverband Rheinland nach dem Landesstraßengesetz durchgeführte Planfeststellungsverfahren fest. Der Planfeststellungsbeschluß wurde am 30. Juni 1975 erlassen. Die heutige Bottroper Straße wird vor der neuen Führung des Sulterkamps für den Fahrverkehr abgeriegelt und soll durch die Anbindung an die neue Trasse des Weidkamps als Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete dienen. Für die erhaltenswerten Bäume entlang der Bottroper Straße ist nach § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG im Plan die Bindung zur Erhaltung festgesetzt worden.

Der nördliche Teil des Weidkamps - Hauptverkehrsstraße zwischen Borbeck und Bottrop - erhält zur Verbesserung des Verkehrsflusses eine 4-spurige Führung.

Die heutige Straße "Weidkamp" wird nördlich des Kirchgrundstücks "St. Bernhard" abgeriegelt und soll beiderseits der heutigen Bottroper Straße als Erschließungsstraße für das angrenzende Gewerbegebiet dienen. Eine Zufahrt zum Gewerbegebiet ist auch über die Heegstraße vom neuen Sulterkamp aus möglich. Die neue Trasse des 4-spurigen Sulterkamps soll als Verlängerung der Stolbergstraße im Süden und durch Anschluß an den bereits ausgebauten Sulterkamp im Norden die Verbindung der Stadtteile Vogelheim und Borbeck schaffen. Im östlichen und westlichen Teil der Straße "Im Hesselbruch", die weitgehend in der heutigen Führung als Gewerbeerschließungsstraße beibehalten wird, sollen durch die Festsetzung von "Grünfläche - Öffentliche Grünanlage" bei einer evtl. späteren Erschließung des früheren Panzerbaugeländes der Fa. Krupp zwei Verbindungen zur heutigen Bottroper Straße sichergestellt werden.

Die vorhandene Grünfläche zwischen der Straße "Im Hesselbruch" und der heutigen Bottroper Straße wird wegen ihres reizvollen großkronigen Baumbestandes als öffentliche Grünanlage festgesetzt, um den zukünftigen Beschäftigten der umliegenden Betriebe in den Arbeitspausen eine Erholungsmöglichkeit zu sichern.

Die bestehende Dauerkleingartenanlage westlich der Straße "Weidkamp" wird im Bebauungsplan bestätigt und um die Restfläche zwischen der vorhandenen Anlage und der neuen Führung der Straße "Weidkamp" vergrößert. Aus Gründen des Immissions-schutzes der Dauerkleingärten zur nördlich liegenden Aluminiumhütte hin wird nördlich des neuen anbaufreien Weidkamps eine forstwirtschaftliche Fläche als Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG festgesetzt. Diese forstwirtschaftliche Fläche soll gleichzeitig die Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung der nördlichen Eingangssituation zum Stadtteil Borbeck aus Richtung Bottrop herstellen.

Da das Verfahrensgebiet im Immissionsbereich der nördlich gelegenen Aluminiumhütte liegt, wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Bepflanzung folgender textlicher Hinweis gegeben:

"Im Planbereich sind Fluorschäden an Nadelhölzern und sonstigen Pflanzen nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, möglichst folgende gegen Fluorimmissionen relativ widerstandsfähige Gehölze anzupflanzen: Stieleiche, falsche Akazie, Götterbaum, Wildbirnen, Pappelarten, Wacholder und die Scheinzypresse."

Der vorhandene Kindergarten, Bottroper Straße 402, wird unter Einbeziehung kleinerer Grundstücksrestflächen im Bebauungsplan bestätigt. Bei Ansiedlung der Gewerbebetriebe ist er zur Unterbringung der Kinder von Beschäftigten vorgesehen. Das Kindergartengrundstück wird durch die Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gegen die Immissionen der heutigen und der neuen Bottroper Straße weitgehend geschützt.

Das vorhandene Friedhofsgelände östlich der Haus-Horl-Straße wird bestätigt, wobei die westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen der Friedhofsanlage als Erweiterungsgelände zugeordnet werden.

III. Zahlenwerte / Ausweisungen

Gewerbliche Bauflächen	ca. 30,2 ha
Forstwirtschaftliche Fläche	ca. 3,2 ha
Dauerkleingärten	ca. 6,8 ha
Friedhof	ca. 5,0 ha

Nutzung	GEO	0,8	2,2	IV
	GEO	0,8	1,6	II

IV. Kosten

Bodenordnung:

Die überschläglich ermittelten Kosten der Bodenordnung, die sich aus Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz und Bundesbaugesetz ergeben, stellen sich wie folgt:

Grunderwerb	ca. 13.960 Mio DM	
Gebäudeentschädigung	ca. 23.516 " "	24.466 Mio DM
Umzug/Verlagerung	ca. 1.072 " "	
Abbruch/Baureifmachung	ca. 4.513 " "	4.613 " "
Sozialplan/Härteausgleich	ca. 2.294 " "	
Ausgaben insgesamt		ca. 45.355 Mio DM 46.405 Mio DM
Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken	ca. 11.533 " "	
Einnahme aus Erschließungs- beiträgen	ca. 2.180 " "	
Einnahmen insgesamt		ca. 13.713 " "
Dauernd unrentierliche Kosten der Bodenordnung		32.692 Mio DM ca. 31.642 " "

Für Tiefbaumaßnahmen und Grüngestaltung entstehen voraussichtlich folgende überschläglic ermittelte Kosten:

Tiefbau:

Straßenbau	ca. 7.500 Mio DM	
Kanalbau	ca. 3.200 " "	
Brückenbau (Verbreiterungen)	ca. 6.000 " "	
		ca. 16.700 Mio DM

Grüngestaltung:

Öffentl. Grünanlagen	ca. 0.321 " "	
Dauerkleingärten (Erweit.)	ca. 0.597 " "	
Fläche f.d. Forstwirtschaft	ca. 0.144 " "	
		ca. 1.062 " "

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes werden die erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) durchgeführt. Für das restliche Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes wird, soweit erforderlich, von diesbezüglichen Verfahren des Bundesbaugesetzes (BBauG) Gebrauch gemacht.

Essen, den 22. April 1976

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt

Schulte
(Beigeordneter)



Rohde
(Amtsleiter)

Handwritten signature/initials

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 3 des Bauordnungs-
gesetzes vom 23. Juni 1930 (BGBI. I. S. 341) in der Zeit
vom 24. 5. 1976 bis 25. 6. 1976 öffentlich ausgedient
Essen, den 30. Juni 1976



Der Oberstadtdirektor
i. A.

Mester

Mester
Städt. Vermessungsrat

Die auf den Seiten 3 und 6 in blau eingetragenen
Änderungen erfolgten aufgrund der zusätzlich not-
wendig gewordenen Kenntlichmachung zu beseitigender
Gebäude (§ 10 StBauFG).

Essen, den 2. Sept. 1976
Stadtplanungsamt



Rohde

Rohde
(Amtsleiter)

Gehört zur Vfg. v. 28. 1. 1977

Az. 35. 2. 1-12. 03 (Essen 7303)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

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. 11. 3. 77 bekanntgemacht
worden Essen, den 11. 3. 1977



Der Oberstadtdirektor

i. A.

Wissing

Begründung *

1.
zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/76
"Bottroper Straße" (Sanierung Essen-Brauk)
gemäß § 13 Bundesbaugesetz
Stadtbezirk IV, Stadtteil Bergeborbeck

- I. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- II. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

* siehe § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
in der Fassung vom 18. August 1977
(BGBI. I S. 2256)

I. Städtebauliche Situation und Planinhalt

1. Der am 11. März 1977 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 3/76 "Bottroper Straße" Bereich: Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße (Sanierung Essen-Brauk) soll in zwei Bereichen, die im Plan (Blatt 3 und 4 d. B-Planes 3/76) in brauner Farbe kenntlich gemacht sind, um 2 Erschließungsstraßen ergänzt werden. Außerdem soll das Gebäude Bottroper Straße 498 A, das im Bebauungsplan Nr. 3/76 als zu beseitigend nach § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) kenntlich gemacht worden ist und bei der Durchführung der Sanierung Essen-Brauk beseitigt werden sollte, erhalten bleiben.

2. Im Sanierungsgebiet "Essen-Brauk" soll nördlich der heutigen Bottroper Straße gegenüber der öffentlichen Grünanlage in Höhe der Besitzung Bottroper Straße Nr. 496 eine ca. 100 m lange öffentliche Stichstraße festgesetzt werden. Um eine städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung des vorliegenden Grundstücksbedarfs nach Anzahl, Grundstückszuschnitt und Größe erreichen zu können, ist o.g. Stichstraße erforderlich.

In diesem Bereich des Sanierungsgebietes sollen aufgrund der bei der Stadt Essen vorliegenden Bewerbungen durch Neuordnungsmaßnahmen Kleingewerbebetriebe angesiedelt werden. Die öffentliche Stichstraße stellt neben einer wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Parzellierungsmöglichkeit die Erschließung dieser Kleingewerbebetriebe sicher.

Voraussetzung für die Verwirklichung der Stichstraße ist die Neuordnung des Geländes einer Speditionsfirma auf dem Grundstück Bottroper Straße 498 A. Dabei soll das heute im mittleren Grundstücksteil der Speditionsfirma aufstehende Gebäude Nr. 498 A, das ursprünglich bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden sollte, erhalten bleiben. Durch die Stichstraße und die Neuordnung der Grundstücke wird eine Betriebsverlagerung vermieden, der bisher vorgesehene Eingriff in die Bausubstanz wird überflüssig.

Bei der Stellung des Gebäudes auf dem neu zugeschnittenen Grundstück kann die bisherige Funktion für den Speditionsbetrieb voll erhalten bleiben. Außerdem können Neubaumaßnahmen auf dem Grundstück ohne Beseitigung des Gebäudes vorgenommen werden. Die Kenntlichmachung dieses Gebäudes als zu beseitigend gem. § 10 Abs. 1 StBauFG wird durch entsprechende Signatur aufgehoben.

Durch die neu festgesetzte Stichstraße ist die Erschließung der Speditionsfirma mit dem aufstehenden Gebäude und der in diesem Bereich neu anzusiedelnden Betriebe sichergestellt.

3. Die andere Stichstraße soll außerhalb des Sanierungsgebietes Essen-Brauk auf Blatt 3 des Bebauungsplanes Nr. 3/76 festgesetzt werden. Der Änderungsbereich liegt südlich der heutigen Bottroper Straße zwischen den Häusern Bottroper Straße Nrn. 405 und 429 gegenüber dem vorhandenen Pumpwerk der Emschergenossenschaft. Die Planänderung ist erforderlich, da mit der nicht vorhersehbaren wirtschaftlichen Entwicklung v.a. eine Nachfrage nach gewerbl. Grundstücken für Kleinbetriebe entstanden ist. Um solche Grundstücke nach Anzahl, Grundstückszuschnitt und Größe städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich schaffen zu können, muß die o.g. ca. 80 m lange Erschließungsstraße angelegt werden.

4. Beide Stichstraßen wurden hinsichtlich der Profilbreite und der Anordnung des Wendehammers nach den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen (RAST) für Gewerbeverkehr festgesetzt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/76 für die gewerblichen Bauflächen getroffenen Festsetzungen G_{EO}, 0,8, 2,2, IV-geschossig werden innerhalb der für die neuen Stichstraßen benötigten Flächen durch die in brauner Farbe dargestellte Festsetzung "Öffentliche Wegefläche" aufgehoben.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen in 3,0 m Abstand parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der neuen Erschließungsstraßen. Die textl. Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise bleiben unverändert.

5. Da bei der Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) durchgeführt werden. Die Eigentümer der von der Nutzungsänderung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die nach § 2 Abs. 5 BBauG zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, deren Interessen voraussichtlich betroffen werden, sind zu der Nutzungsabsicht gehört worden und haben zugestimmt.

II. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung

1. Kosten

1.1 Bodenordnung

- 1.1.1 Da das im Sanierungsgebiet Brauk liegende Gebäude Bottroper Straße 498 A erhalten bleiben soll, entfällt die Entschädigung für dieses Gebäude in Höhe von
ca. 240.000,- DM
- 1.1.2 Der Mindererlös für die gewerbliche Baufläche, die für den Ausbau der Stichstraße neben dem v.g. Gebäude benötigt wird und somit nicht verkauft werden kann, beträgt
ca. 74.000,- DM
- 1.1.3 Zusätzliche Kosten der Bodenordnung entstehen nicht.

1.2 Tiefbau

- 1.2.1 Die Erschließungskosten für die Stichstraße neben dem Gebäude Bottroper Straße Nr. 498 A betragen:
- | | |
|----------------|------------------|
| a) Straßenbau | ca. 160.000,- DM |
| b) Beleuchtung | ca. 10.000,- DM |
| c) Kanalbau | ca. 40.000,- DM |
| gesamt | ca. 210.000,- DM |

1.2.2 Die Erschließungskosten für die Stichstraße gegenüber dem Pumpwerk der Emschergenossenschaft betragen:

a) Straßenbau	ca. 100.000,- DM
b) Beleuchtung	ca. 8.000,- DM
c) Kanalbau	ca. 10.000,- DM
gesamt	ca. 118.000,- DM

2. Finanzierung

2.1 Die innerhalb des Sanierungsgebietes Brauk liegende Stichstraße (s. Pkt. 1.2.1) wird aus Sanierungsförderungsmitteln des Landes NW für das Jahr 1978 finanziert.

2.2 Die außerhalb des Sanierungsgebietes liegende Stichstraße (s. Pkt. 1.2.2) wird aus Mitteln für Gewerbeaufschließungen finanziert. Die Mittel sind im Nachtragsplan zum Haushalt 1977 etatisiert.

3. Verwirklichung

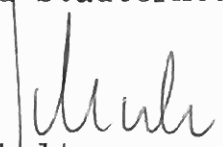
Mit dem Ausbau der beiden Gewerbeerschließungsstraßen soll zum Ende des Jahres 1977 begonnen werden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.


Essen, den 25. Oktober 1977

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Handwritten note:
Rohde
Wrs.

1.2.2 Die Erschließungskosten für die Stichstraße
gegenüber dem Rumpwerk der Bäckereigesellschaft
betragen:
a) 214.000,-
b) 214.000,-
c) 118.000,-
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie
Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der
Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes
ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom
16.12.1977 bekanntgemacht worden.

Essen, den 19. Dezember 1977

Der Oberstadtdirektor



Wiminy

2.1 Die im Plan für die im Bereich der Brack liegende
Stichstraße (s. Pkt. 1.2.2) an der Sanierungs-
förderungsstellen des Jahres 1977
finanzieren.
2.2 Die außerhalb des Sanierungsgebietes liegende
Stichstraße (s. Pkt. 1.2.2) wird aus Mitteln für
Gewerbesanfertigungen finanziert. Die Mittel sind
im Nachtragsplan zum Haushaltsjahr 1977 etabliert.

3. Verwirklichung

Mit dem Ausbau der beiden Gewerbesanfertigungsstraßen
soll zum Ende des Jahres 1977 begonnen werden.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

Essen, den 27. Oktober 1977

Stadtplanungsamt

Bericht für Stadtplanung
und Stadtentwicklung

Runde
Amtsleiter

Schulte
Beigeordneter

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

Begründung *
zur II. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3/76
"Bottroper Straße" (Sanierung Essen Brauk)
gemäß § 13 Bundesbaugesetz
Stadtbezirk IV, Stadtteil Bergeborbeck

- I. Städtebauliche Situation
- II. Kosten
- III. Finanzierung
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

* siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom
18.08.1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der am 11. März 1977 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 3/76 "Bottroper Straße" Bereich Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße (Sanierung Essen-Brauk) soll im Bereich zwischen den Grundstücken Alte Bottroper Straße Nr. 78 und 100 um eine Erschließungsstraße ergänzt werden.

Der Änderungsbereich, der begrenzt wird durch die Alte Bottroper Straße im Südwesten, durch das Grundstück Alte Bottroper Straße 100 im Nordwesten, durch die Bahnlinie Essen-Bergeborbeck nach Oberhausen-Osterfeld im Nordosten und durch das Grundstück Alte Bottroper Straße 78 im Südosten, ist im Planentwurf durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Das Verfahrensgebiet liegt in dem seit dem 16.08.75 gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Das Grundstück war bislang für eine Lagerhalle vorgesehen, ist aber zwischenzeitlich an die Stadt Essen zurückgefallen, so daß es für eine Gewerbeansiedlung erneut zur Disposition steht.

Die Nachfrage geht zur Zeit immer mehr in Richtung kleiner Grundstückseinheiten.

Um diesem Grundstücksbedarf nach Anzahl, Zuschnitt und Größe gerecht werden zu können, ist die Stichstraße erforderlich, da sie neben einer wirtschaftlichen, marktgerechten und städtebaulich sinnvollen Parzellierungsmöglichkeit (etwa 8 Grundstücke) auch die Erschließung dieser Kleingewerbebetriebe sicherstellt. Ein solches Angebot war bislang in diesem Bereich nicht vorhanden; es ist somit auch unter dem Gesichtspunkt, daß eine Mischung des gesamten Besatzes des Gewerbegebietes erreicht werden kann, von städtebaulicher Bedeutung.

Die Straße soll nordöstlich der Alten Bottroper Straße, etwa gegenüber der Besetzung Alte Bottroper Straße 103 mit einer Länge von ca. 120 m, einer Fahrbahnbreite von 6,50 mit beidseitigem Gehweg von je 1,75 m Breite und einem Wendekreis mit einem Radius von 10 m zuzüglich je 0,50 m Schrammbord festgesetzt werden.

Innerhalb der für die neue Stichstraße benötigten Flächen werden durch die in violetter Farbe dargestellte Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/76 für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen G_{Eo}, 0,8, (2,2) IV-geschossig aufgehoben.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen in 3,0 m Abstand parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der neuen Stichstraße. Die textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise bleiben unverändert.

Die mit der angestrebten Nutzung verbundenen Kosten sind aufgrund der erheblichen städtebaulichen Verbesserung vertretbar.

Da bei der Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) durchgeführt.

II. Kosten

Die Kosten, die bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung entstehen, werden überschläglich ermittelt und betragen für

Straßenbau	ca. 200.000,-- DM
Kanalbau	ca. 110.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 9.000,-- DM
<hr/>	
insgesamt	ca. 319.000,-- DM

Kosten der Bodenordnung fallen nicht mehr an, da das Grundstück bereits früher im Zuge der Sanierung von der Stadt Essen erworben wurde. Im Rahmen dieser Maßnahme wurde die dort ansässige Wohnbevölkerung abgesiedelt, die aufstehende Bausubstanz wurde niedergelegt und das Grundstück baureif hergerichtet.

III. Finanzierung

Die im Planbereich anfallenden Kosten gehören zum Aufwand für die Sanierungsmaßnahme Brauk, der aus dem bereitgestellten Mitteln von Bund, Land NW und der Stadt finanziert wird.

Die unter II. aufgeführten Kosten der Aufschließung des Geländes sind voll durch Erlöse aus den Grundstücksverkäufen gedeckt. Die Grundstücksverkaufspreise beinhalten den Ausgleichsbetrag, der von den Erwerbem anstelle der Erschließungs- und KAG-Beiträge erhoben wird.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Zuge der seit 1973 laufenden Sanierungsmaßnahmen wurde das Gelände von Wohngebiet in Gewerbegebiet umgewandelt. Die dazu notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sind bereits seit längerem durchgeführt. Um den vom Gesetzgeber geforderten kurzfristigen Abschluß der Sanierung sicherstellen zu können und um rasch baureif hergerichtete, voll aufgeschlossene Grundstücke für ansiedlungswillige Betriebe verfügbar zu haben, sollen die geplanten Erschließungsanlagen umgehend errichtet werden.

26.08.1985

Dezernent für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Blume