

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 1/86

"Grünzug: Alleestraße/Schultenweg/Tossens Büschken"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalte
- III. Zahlenwerte und Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen
- VII. 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 beinhaltet das Gelände des ehemaligen Gewerbeanschlußgleises unmittelbar östlich des Siedlungsbereiches Freisenbruch-Süd von der Alleestraße bis in Höhe des Grundstückes Kanarienberg 35 sowie eine Fläche zwischen dem Schultenweg und der Bundesbahnstrecke Bochum - Essen-Steele, die im Osten durch das Hallen- und Freibad Ost begrenzt wird und im Westen an das Gelände des o.a. Gewerbeanschlußgleises angrenzt.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalte

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 28.06.1961 beschlossen, daß für den Bereich "Leithe - Freisenbruch - Horst" (Oststadt) Bebauungspläne im Sinne des Bundesbaugesetzes aufgestellt werden sollen. Das Planungsgebiet liegt zum großen Teil innerhalb dieses Bereiches.

Das sich durch das Plangebiet ziehende Gewerbeanschlußgleis wurde in früheren Jahren durch die Firma Velten genutzt. Durch diesen betriebseigenen Gleiskörper war die Firma an die Bundesbahnstrecke Bochum - Essen-Steele angebunden. Seit Anfang der 70er Jahre werden jedoch die Transporte ausschließlich über das Straßennetz abgewickelt, so daß der Gleiskörper seit dieser Zeit brach liegt. Die nicht mehr genutzte Anlage bietet sich daher für eine anderweitige Nutzung an.

Da im Bereich Oststadt ein Defizit an Rad- und Wanderwegen besteht, kann hier die Möglichkeit genutzt werden, durch den Ausbau des Gleiskörpers diesbezüglich das Angebot zu verbessern. Die Führung eines Rad- und Wanderweges auf dem Gleiskörper bietet sich aufgrund der bei Bahnanlagen üblichen geringen Steigungs- und Gefällewinkel besonders an.

Der Rad- und Wanderweg in Verbindung mit den vorgesehenen Ausweisungen "Öffentliche Grünfläche, Grünanlage" und "Fläche für die Forstwirtschaft" ergänzt einen bereits vorhandenen und z.T. ausgebauten zusammenhängenden regionalen Grünzug, der als auflockerungs- und siedlungsstrukturelles Gliederungselement zwischen den Ortsteilen Freisenbruch, Horst und Eiberg eine hohe Bedeutung hat.

Durch ein Rad- und Wanderweg-System verbindet der Grünzug direkt die umliegenden Wohnbereiche Alt-Freisenbruch, Freisenbruch-Süd und Bergmannsfeld.

Diese Wegeverbindung soll weitergeführt werden und in die geplanten bzw. teilweise vorhandenen Dauerkleingärten am Sachsenring integriert werden. Damit wird eine Verknüpfung mit den großflächigen naturnäheren Grünflächen des zwischen den Städten Essen und Bochum gelegenen regionalen Grünzuges hergestellt und die wesentliche Freiraumfunktion (wohnungsnahe Tageserholung, Kleinklima, Arten- und Biotopschutz) weiter gestärkt.

Im Norden hat der Rad- und Wanderweg einen Anschluß über die Alleestraße an die Bochumer Landstraße und soll im Süden über den Rademachersweg den Anschluß an die Horster Straße finden. Ab hier sind dann Möglichkeiten vorhanden, zum Bahnhof Essen-Steele-Ost bzw. in das Erholungsgebiet an der Ruhr zu gelangen.

Im Verlaufe des Rad- und Wanderweges sind verschiedene Anschlüsse an vorhandene Wege und Straßen vorgesehen.

So ist von Norden kommend ein Anschluß an den Rosiepe- bzw. Waldweg im Bereich der Böschungsfäche geplant, so daß von hier der katholische Friedhof bzw. der Wohnbereich Bergmannsfeld zu erreichen ist.

Ein weiterer Anschluß an den Waldweg ist im Bereich des DRK-Heimes (Altenheim) Freisenbruch vorgesehen. Hierdurch wird zum einen eine Anbindung an den Sportplatz Bergmannsbusch ermöglicht und zum anderen ist von den Senioren des Altenheimes der Waldweg ohne nennenswerte Steigungen erreichbar. Zwei weitere Anschlüsse führen auf der Ostseite zum Bürgerhaus Oststadt bzw. zum Schultenweg und auf der Westseite in den Wohnbereich Freisenbruch-Süd.

Im Bereich der Straße "Schultenweg" ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur ein Anschluß über eine Treppenanlage auf der südwestlichen Seite vorgesehen.

Bevor der Rad- und Wanderweg in einen bereits vorhandenen Weg ausläuft, erfolgt südlich der Straße "Schultenweg" noch eine Anbindung an die Straße "Aisthang", so daß der Wohnbereich Freisenbruch-Süd und das Hallen- und Freibad Ost bzw. die Dauerkleingartenanlage erreichbar sind.

Der Rad- und Wanderweg ist somit der einzige Weg, der kreuzungsfrei durch den gesamten Bereich verläuft, so daß der Schultenweg gefahrlos überquert werden kann. Er wird in seiner Gesamtheit im wesentlichen durch eine "Öffentliche Grünfläche, Grünanlage" geführt bzw. in einem Teilabschnitt im Bereich des Waldweges durch eine "Fläche für die Forstwirtschaft".

Die Ausweisung als "Fläche für die Forstwirtschaft" in diesem Bereich erscheint aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes als angebracht. Ein Betreten des Waldes sowie Radfahren innerhalb des Waldes ist gemäß Landesforstgesetz gestattet. Die Durchlässigkeit in diesem Bereich ist somit gesichert.

Im Nordwesten des Planbereiches wurde ebenfalls aufgrund des z.T. vorhandenen waldartigen Bewuchses eine weitere Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Dieser Bereich soll mit unbekanntem Material aufgefüllt worden sein. Da die hier vorhandene Situation (alter vorhandener Baumbestand) durch die Ausweisungen "Fläche für die Forstwirtschaft" bzw. "Öffentliche Grünfläche, Grünanlage" festgeschrieben werden soll, ist das Ergebnis einer Untersuchung, die im Laufe des Verfahrens eingeleitet wurde, von untergeordneter Bedeutung. Auch bei einer eventuellen Bodensanierung bleiben die Planungsziele bestehen.

Zur Sicherheit von Menschen und Gebäuden soll im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen der Bebauung und dem Waldrand eingehalten werden.

Im Bebauungsplanbereich sind sowohl der Wald als auch die Bebauung, die überwiegend in den 60er Jahren entstanden ist, bereits vorhanden.

Da davon auszugehen ist, daß die Bewohner mit den Gefahren des Waldes vertraut sind und aufgrund der topographischen Verhältnisse, bis auf den Bereich Dammstraße liegt die Bebauung im Gegensatz zum Wald, der sich im Bereich der Böschungsfäche befindet, höher, ist es vertretbar, daß der Sicherheitsabstand in einigen Bereichen unterschritten wird.

Im Südosten des Planungsbereiches schließt sich an die "Öffentliche Grünfläche, Grünanlage" eine z.Z. brach liegende Fläche an, die als "Private Grünfläche, Dauerkleingärten" ausgewiesen worden ist.

Im Hinblick auf die starke Nachfrage und das erhebliche Defizit an Dauerkleingärten im Bereich der Oststadt soll hier eine Dauerkleingartenanlage entstehen. Der Standort kann aufgrund seiner Lage (an den Wohnbereich Freisenbruch-Süd angrenzend) als besonders geeignet angesehen werden.

Somit können hier künftig mindestens ca. 46 Dauerkleingärten angeboten werden.

Diese Kleingartenanlage wird im Kleingartenentwicklungsprogramm unter dem Titel "Schultenweg" und der Nr. 45.1 geführt.

Die Stellplätze sind auf dem Gelände der Dauerkleingartenanlage anzulegen. Die ca. 36 vorgesehenen Stellplätze sollen wasserdurchlässig befestigt werden und mit eingefasstem Hochbord über die öffentliche Kanalisation entwässert werden. Hierbei sind besonders die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

Die Dauerkleingartenanlage ist ferner von den einzelnen Siedlungsbereichen fußläufig über vorhandene bzw. geplante Wegeverbindungen erreichbar.

Innerhalb der Kleingartenanlage sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG bauliche Anlagen für vereinspezifische Zwecke in max. eingeschossiger Bauweise innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

Zur Bahnseite hin ist die Dauerkleingartenanlage mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufriedigen.

Die Entsorgung des Vereinsheimes hat über eine verlängerte Anschlußleitung mit Anschluß an das öffentliche Abwassernetz zu erfolgen.

Ferner sind die zu erstellenden Gartenlauben nicht mit sanitären Einrichtungen (WC, Brauseanlagen etc.) zu versehen.

Da sich der Bereich des Bebauungsplanes in der voraussichtlichen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Steele/

Horst befindet, ist zur Schonung des Wasserschutzgebietes die sparsame Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit in die Dauerkleingartensatzung aufzunehmen.

Beim Ausbau der Grünanlagen bzw. der Dauerkleingartenanlage ist für evtl. Geländeaufhöhungen nur unbelasteter Boden zu verwenden.

Im Bereich der Dauerkleingartenanlage sind "öffentliche Grünflächen, Grünanlagen" ausgewiesen worden, um für die Öffentlichkeit eine Durchlässigkeit der Kleingartenanlage in Nord-Süd und Ost-West-Richtung zu gewährleisten.

Östlich der Straße Aisthang, südlich der Versorgungsfläche soll in der "öffentlichen Grünfläche" ein in den Ansätzen vorhandenes Feuchtbiotop ausgebaut werden.

Da die Baumgruppen und Sträucher auf den Böschungen südlich des Schuldenweges erhaltensnotwendige gliedernde und belebende Elemente sind, soll hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG eine "Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt werden. Die Flächen des Verfahrensbereiches liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet sowie in der Verbandsgrünfläche Nr. 30.

Für die Flächen der Dauerkleingartenanlage ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

Um die Erschließung des Grundstückes "Tossens Büschken 27" entsprechend den derzeit bestehenden privatrechtlichen Regelungen zu gewährleisten, wurde im Plan ein Fahrrecht zugunsten des Anliegers eingetragen.

Das Fahrrecht durch die "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" wird für vertretbar gehalten, da der Fahrverkehr gering ist, weil nur im Winter aufgrund der starken Geländesteigung eine Ausfahrt in Richtung Dahlhauser Straße nicht möglich ist.

Östlich der Straße Aisthang befindet sich eine Pumpstation. Hier wird Grundwasser gefördert und für Kühlzwecke zu einem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb weitergepumpt.

Da diese Pumpstation zur Existenzsicherung des Betriebes beiträgt, wurde sie im Bebauungsplan als Versorgungsfläche ausgewiesen. Zur Andienung der Pumpstation wurde außerdem ein Fahrrecht innerhalb der Grünanlage festgesetzt. Die Versorgungsfläche ist im FNP nicht dargestellt, weil für den in Rede stehenden Gewerbebetrieb als Zielplanung Grünfläche dargestellt ist. Im Hinblick auf die Existenzsicherung des Gewerbebetriebes wird jedoch die Ausweisung einer Versorgungsfläche für vertretbar gehalten.

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungsträger wurden im Plan eingetragen und mit entsprechenden Belastungsflächen versehen.

Im Bereich des Bürgerhauses Oststadt nördlich des Schultenweges stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Um einen zusammenhängenden Grünzug mit Rad- und Wanderweg zu sichern, wurde hier im Bebauungsplan in einer Breite von ca. 15 - 20 m eine Grünfläche ausgewiesen. Da es sich um Erschließungsgrün handelt, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden.

### III. Zahlenwerte und Ausweisungen

#### a) Flächengrößen

Gesamtgröße des Verfahrensbereiches	ca. 8,51 ha
Öffentliche Grünfläche, Grünanlage	ca. 3,91 ha
Priv. Grünfläche, Dauerkleingärten	ca. 2,14 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 2,43 ha
Versorgungsfläche, Pumpstation	ca. 0,03 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Versorgungsfläche

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,5
Zahl d. Vollgeschosse	(Z)	I

IV. Kosten

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

Bodenordnung

Grunderwerb	ca.	550.000,--	DM
Entschädigung der Gleisanlage	ca.	70.000,--	DM

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Grünanlagen	ca.	650.000,--	DM
Anlage des Rad- und Wanderweges	ca.	350.000,--	DM

<u>Dauerkleingartenanlage</u>	ca.	335.000,--	DM
-------------------------------	-----	------------	----

<u>Flächen für die Forstwirtschaft</u>	ca.	120.000,--	DM
--	-----	------------	----

<u>Kanalbau</u>	ca.	80.000,--	DM
-----------------	-----	-----------	----

Brückenbauwerke

Sanierung der Ziegelgewölbe	ca.	100.000,--	DM
Absturzsicherung (Geländer)	ca.	30.000,--	DM
Neubau des Überbaus			
Bauwerk Nr. 526/Waldweg	ca.	50.000,--	DM

Von der Stadt zu tragende Kosten		<u>2.335.000,--</u>	<u>DM</u>
----------------------------------	--	---------------------	-----------

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen und evtl. aus Zuschußmitteln für das Radwegeprogramm des Landes NW.

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.

#### V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Sollte dies nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit einer Enteignung nach dem BBauG.

#### VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/86 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft, die Festsetzungen der Bebauungspläne:

Nr. 256 "Freisenbruch-Süd, Teil II. 1. Ergänzung"

Nr. 292 "Bergmannsfeld (Oststadt)"

Nr. 11/69 "Freisenbruch-Süd, Teil III"

Nr. 9/72 "Bergmannsfeld, III. Änderung, Freisenbruch-Süd, Teil III. 1. Änderung"

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/86 betreffen.

#### VII. Grünordnungsplan

Der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Erläuterung ein Grünordnungsplan über die als "öffentliche Grünfläche, Grünanlage"

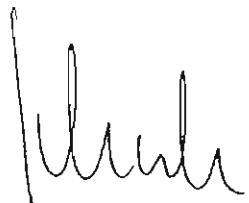
sowie "Private Grünfläche, Dauerkleingärten" festgesetzten Bereiche beigefügt.

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. Insoweit sind die Aussagen des Grünordnungsplanes lediglich eine zeichnerische Begründung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

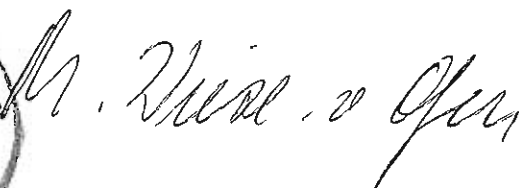
10.04 .1987

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulte  
Beigeordneter



Dr. Wiese-v. Ofen  
Amtsleiterin

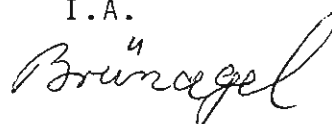
Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1/86 "Grünzug: Alleestraße / Schultenweg / Tossens Büschken", den der Rat der Stadt am 27.05.1987 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 24.06.1987

Der Oberstadtdirektor



I. A.



**Gehört zur Verfügung vom 01. Okt. 1987.**  
**AZ 35.2-12.03 (E 4810)**  
**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. Dez. 1987 bekanntgemacht  
worden Essen, den 14. 12. 1987

Der Oberstadtdirektor

l. A.

\* in Verbindung mit § 233 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)



*Brunigel*