

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 10/85
"Auf der Reihe/Portendieckstraße"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und bisherige Planungsziele
- III. Planinhalt
- IV. Zahlenwerte und Nutzungen
- V. Kosten
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom
06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/85 ist durch Signatur eindeutig festgesetzt. Das erfaßte Gebiet wird etwa begrenzt durch

- die Straße "Auf der Reihe"
- die Bonnekampstraße
- die Grubenanschlußbahn zwischen der Kraspothstraße und der Straße "Kleiner Bruch"
- die Straße "Kleiner Bruch"
- die Straße "Landschede" (Stadtgrenze mit Gelsenkirchen)
- die Portendieckstraße
- die Grundstücke "Ophoffsfeld" Haus Nrn. 59, 61
- die Grundstücke "Ophoffsfeld" Haus Nrn. 53 bis 57
- die östlichen Grenzen der Grundstücke "Ophoffsfeld" Haus Nrn. 51, 45, 39, 33
- die Grundstücke "Ophoffsfeld" Haus Nrn. 23 bis 27
- die Straße "Ophoffsfeld"
- die Grundstücke "Ramachersfeld" Haus Nrn. 107, 109, 105, 101, 99
- die Straße "Ramachersfeld"
- die Grundstücke "Ramachersfeld" Haus Nrn. 91 bis 97 und 89
- die Grundstücke "Im Knick" Haus Nrn. 2 und 4, 29 bis 35, 27 A, 19 und 17
- die Grundstücke "Ramachersfeld" Haus Nrn. 65, 49, 35, 23 und 11
- die Grundstücke "Kleiner Bruch" Haus Nr. 3 und Huestraße Haus Nr. 120
- die Huestraße.

II. Städtebauliche Situation und bisherige Planungsziele

Das vom Plan erfaßte und ca. 22,3 ha große Gelände liegt in den Stadtteilen Schonnebeck und Katernberg.

Neben bebauten Grundstücken an der Huestraße, an den Straßen "Auf der Reihe", "Ophoffsfeld" und "Garnbleiche" sowie an der Portendieckstraße, wo sich auch ein Kindergarten mit Hort

befindet, liegen im Verfahrensgebiet ausgebaute öffentliche Grünanlagen östlich der Straße "Ramachersfeld" und "Ophoffsfeld", Waldflächen an den Straßen "Bonnekamphöhe" und "Kleiner Bruch", gärtnerisch genutzte Flächen an den Straßen "Bonnekamphöhe" und "Garnbleiche", ehemaliges Ziegeleigelände an den Straßen "Auf der Reihe"/ "Bonnekamphöhe" sowie brachliegende Flächen östlich der Huestraße und an der Grubenanschlußbahn. Diese Grubenanschlußbahn verläuft im Norden von der Zeche Zollverein Schacht II, VII, X, aus auf einen Damm im Bogen nach Osten bis zu Straße "Auf der Reihe", biegt dann nach Süden ab zur Portendieckstraße, die sie im Einschnitt liegend unterquert.

In den Erdgeschossen der Häuser an der Ostseite der Huestr. - wie auch an ihrer Westseite - befinden sich Läden. Hier sind die Nahversorgungseinrichtungen für diesen Stadtbereich um den Karl-Meyer-Platz konzentriert. Schulisch wird der Bereich von Grundschulen an der Immelmannstraße, einer Hauptschule an der Bonifaciusstraße sowie einer Gesamtschule an der Gareisstraße versorgt.

Kindergärten und -tagsstätten sind ebenfalls in der Nähe ("Garnbleiche", "Am Broch", "Immelmannstr." und "Schonnebeckhöfe") vorhanden.

Kirchen befinden sich an der Immelmannstr. sowie an der Gareisstraße. Der Bedarf an Sporteinrichtungen wird durch die südlich der Portendieckstraße vorhandenen und zur Erweiterung anstehenden Sportplätze, durch Schulsportplätze, durch das Hallenschwimmbad an der Straße Schonnebeckhöfe, durch Turn- und Sporthallen der Schulen, durch die Turnhalle am Karl-Meyer-Platz sowie durch die Sportanlage an der Karl-Meyer-Str. abgedeckt. Eine Jugendfreizeitstätte ist in dem ehemaligen Schulgebäude am Karl-Meyer-Platz eingerichtet worden.

Nach den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes waren als Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben Wohnbauflächen insbesondere Grünflächen vorgegeben. Der aus diesen Flächennutzungsplandarstellungen entwickelte Bebauungsplanentwurf wurde am 24.11.83 den Bürgern gem. § 2 a BBauG vorgestellt.

Im Zusammenhang mit den beiden Bauernhöfen südlich der Portendieckstraße (Schetters Hof und Brandhoff) wandte sich die große Mehrheit der Bürger gegen die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Anlagen von Dauerkleingärten. Auch der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde sowie die Landwirtschaftskammer Rheinland forderten, bei den Planungen den Existenzertalt der landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wurde daraufhin aus der Erkenntnis heraus überarbeitet, daß kein übergeordnetes öffentliches Interesse daran besteht, die bisherigen Planungsziele gegen die Meinung der "Bürger vor Ort" durchzusetzen. Dieses Eingehen auf die Vorstellungen der Bürger und auf die Hinweise anderer Stellen macht es auch erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern, da gem. § 8 Abs. 2 BBauG Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

III. Planinhalt

Der Bebauungsplan dient im wesentlichen dem Zweck, das Angebot an Grünflächen für Freizeit und Erholung in diesem Stadtbereich im Rahmen des vom Rat der Stadt am 20.03.75 beschlossenen Programmes "Grüne 14" über den Bestand hinaus zu erweitern und zu wohnungsnahen, möglichst stadtteilübergreifenden Grünzügen zu gelangen und um landwirtschaftlich genutzte Freiflächen zu sichern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich dabei weitgehend an den tatsächlich vorhandenen Nutzungen. So entsteht ein durchgehender Grün- und Freiflächenbereich zwischen der Straße "Auf der Reihe" im Norden und der Portendieckstr. im Süden. Dieser Bereich umfaßt öffentliche Grünflächen für Grünanlagen und für einen Spielplatz, private Grünflächen für Dauerkleingärten sowie für Gärten für Hobbykleintierhaltung, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft und private Grünflächen für Gartennutzung.

Dieses Nebeneinander von landwirtschaftlich genutzten Flächen, öffentlich und privat genutzten Grünflächen sowie Waldinseln, steht dem vom Rat der Stadt am 20.03.1975 beschlossenen Programm "Grüne 14" nicht entgegen. Das Programm hat zum Ziel, die Wohngebiete in den nördlichen Stadtteilen mit gut erreichbaren wohnungsnahen Grünflächen zu versorgen und diese möglichst zu zusammenhängenden Grünflächen auszubauen. Der Bebauungsplan erfaßt den nördlichen Teil der zwischen der Straße "Auf der Reihe" und der Bonifaciusstraße vorgesehenen Grünzone. Im städtischen Grünsystem findet dieser Bereich im Westen Anschluß an den Grünbereich um das "Hallo", im Norden an die Grünbereiche in Katernberg/Altenessen sowie im Süden an die Grünbereiche und an die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Kray/Steele. Im Osten, auf Gelsenkirchener Stadtgebiet, entsteht um den Rotthäuser Friedhof an der Hilgenboomstraße ebenfalls ein Grünbereich. Eine hier früher bestehende Fußgängerverbindung über die Grubenanschlußbahn mußte infolge Hebung der Bahnlinie beseitigt werden.

Der Bebauungsplan sichert bisheriges Grabeland an den Straßen "Bonnekamphöhe" und "Garnbleiche" für eine Dauerkleingarten-nutzung. Einschließlich einer kleineren Erweiterungsfläche an der Straße "Garnbleiche" können nach Neuordnung ca. 30 Kleingärten angelegt werden. An der Straße "Bonnekamphöhe" ermöglicht der Plan die Anlage von ca. 10 Gärten für Hobbykleintierhaltung sowie den Bau von Stellplätzen für diese Gärten und für die Dauerkleingärten. Mit der Einschränkung "Hobbykleintierhaltung" werden gewerbsmäßig betriebene Tierzuchten ausgeschlossen.

Zwei von den südlich der Portendieckstraße ansässigen Bauernhöfen genutzte Bereiche sind als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Dies erfolgt im Hinblick auf die Sicherung der Existenz dieser Vollerwerbsbetriebe. Ein weiteres, bisher als Acker genutztes Gelände südlich der Straße "Auf der Reihe" ist als "Öffentliche Grünfläche/Grünanlage" festgesetzt.

Diese Pachtfläche wird nicht unbedingt zur Existenzsicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes benötigt. Daher ist dem öffentlichen Interesse an der Ausstattung des Bereiches mit Erholungsgrün Rechnung getragen worden. Diese Grünanlage ist auch erforderlich, um den Anschluß der Wohngebiete um die Straße "Auf der Reihe" und um die Huestraße an die entlang der Grubenanschlußbahn vorhandenen öffentlichen Grünanlagen zu bekommen. Dadurch kann eine durchgehende Grünverbindung zwischen der Straße "Auf der Reihe" und der Portendieckstraße hergestellt werden, die südlich der Portendieckstraße über den Weg "Schetters Busch" weiter zur Bonifaciusstraße führt.

Nördlich der Straße "Auf der Reihe" erfaßt der Bebauungsplan das Grundstück zwischen der Bonnekampstraße und der Grubenanschlußbahn. Diese kleine dreieckförmige Fläche erscheint unter gewissen Voraussetzungen geeignet für die Gestaltung eines Biotops, das Lebensbedingungen für selten gewordene Kräuter und Tiere (Schmetterlinge) bieten könnte. Hierfür spricht der Umstand, daß die Fläche auf der Nordseite durch den bis zu 10 m hohen Damm der Grubenanschlußbahn, deren Böschung dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, abgeschirmt wird. Nur müßte sie zusätzlich längs der Bonnekampstraße und der Straße "Auf der Reihe" durch dichte Hecken abgeschlossen werden, um den Zugang in den Bereich zu erschweren, damit sich das Biotop auch entwickeln kann. Im Hinblick darauf, daß es erstrebenswert ist, auch in Ballungsgebieten Bereiche zu schaffen, in denen ursprünglich heimische, inzwischen aber selten gewordene oder gar verschwundene Pflanzen und Insekten wieder einen weitgehend ungestörten Lebensraum finden, wird hier der Versuch unternommen, eine solche "Öko-Nische" zu schaffen. Dies ist im Sinne des § 1 Abs. 6 BBauG, wonach bei der Bauleitplanung, insbesondere u. a. die Entwicklung der Landschaft, Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes zu berücksichtigen sind. Die Nutzungsfestsetzung erfolgt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG mit "öffentliche

Grünfläche/Grünanlage". Deren Ausbau zum "Biotop" ist aus den in diesem § beispielhaft aufgeführten aktiven und passiven Nutzungsbeispielen weiterentwickelt und vorstehend erläutert.

Östlich der Straße "Bonnekamphöhe" südlich der Straße "Auf der Reihe" ist für ein Gelände entlang der Grubenanschlußbahn als Nutzung "Private Grünfläche/Gärten" festgesetzt. Damit wird für die geplante Wohnbebauung an der Ostseite der Straße Bonnekamphöhe, die einen Abstand von ca. 70 m bis ca. 100 m einhält, ein ausreichender Abschirmeffekt gegen den Lärm, den die Bahn verursacht, erzielt. Zusätzlich ist entlang des Bahnkörpers ein Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Hier ist teilweise bereits ein wilder Bewuchs vorhanden, der durch das Pflanzgebot ergänzt und verdichtet werden soll. Auch wenn die Schachtanlagen der Zeche Zollverein 1986 stillgelegt werden, bleibt die Grubenanschlußbahn zur Versorgung der Kokerei Zollverein in Betrieb. Auf dieser Trasse verkehren zur Zeit im Bedarfsverkehr - montags bis freitags - max. 10 Züge/Tag, an Samstagen ca. 2 Züge und an Sonn- und Feiertagen seit einigen Jahren keine Züge mehr. Zukünftig wird sich die Zugfolge voraussichtlich verdoppeln, weil dann die Versorgung der Kokerei verstärkt über diese Strecke erfolgt.

Neben einer optischen Abschirmung der Bahn - von der Wohnbebauung an der Straße "Bonnekamphöhe" aus gesehen - könnte der Pflanzstreifen auch eine Zuflucht für vielerlei Kleintiere und Insekten bieten, zumal südlich die Forstfläche anschließt.

Südlich der Straße "Auf der Reihe" ist im Hintergelände auch ein Spielplatz (Spielbereich B) festgesetzt, für den gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und nach den Untersuchungen zum Spielplatzentwicklungsplan

(Entwurf März 1983 , Seite 103, Nr. 39/013) zur kleinräumigen Versorgung des Wohnbereiches um die Straße "Auf der Reihe" Bedarf besteht.

Einige Grundstücke im Verfahrensgebiet sind mit Bäumen bewachsen. Teilweise handelt es sich um planmäßige Anpflanzungen, die der Abschirmung der Siedlungsbereiche gegen die Grubenanschlußbahn dienen, teilweise hat sich der Aufwuchs natürlich gebildet. Für diese Grundstücke ist - entsprechend der textlichen Erläuterung der Grün- und Freiflächen-Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes "In der allgemeinen Grün- und Freifläche sind zum Teil Waldflächen i.S.v. § 2 Bundeswaldgesetz i.V. mit § 1 Landesforstgesetz enthalten" - eine Nutzung als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Damit wird auch einer entsprechenden Forderung des Staatlichen Forstamtes Wesel nachgekommen, mit Ausnahme des Grundstückes entlang der Grubenanschlußbahn zwischen der Straße "Kleiner Bruch" und der Portendieckstraße. Dieses Grundstück ist als Grünanlage ausgebaut, in der auch Baumbestand vorhanden ist, wobei aber die Nutzung als Grünanlage überwiegt. Um jedoch der Eigenart der Grundstücksnutzung gerecht zu werden, ist über "öffentliche Grünfläche/Grünanlage" hinaus die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzt.

Die im Planbereich vorhandenen Wohngebiete werden bestätigt. Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung berücksichtigen den Bestand. Im Hinblick darauf, daß die Erdgeschosse der Häuser an der Huestraße und an der Ecke der Straße "Auf der Reihe" überwiegend eine Geschäftsnutzung aufweisen, sehen die Festsetzungen hier für die Erdgeschosse eine größere Bautiefe vor. Damit wird der Geschäftsbereich gesichert und ermöglicht, daß bei Neu- oder Umbauten der Häuser die teilweise ungeordnete Hofraumbebauung (Lagerräume/Werkstätten usw.) geordnet werden kann. Mit der Festsetzung einer geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung für das allgemeine

Wohngebiet (WA) entlang der Huestraße soll das gestalterische Erscheinungsbild dieses Stadtbereiches am Karl-Meyer-Platz verbessert werden. Hierzu tragen auch die im Bebauungsplan "Schonnebeckhöfe/Gareisstraße/Huestraße/Westbergstraße" auf dem Karl-Meyer-Platz festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten bei. Aus diesen städtebaulichen Gründen ist die auf dem Grundstück Huestraße Haus Nr. 134 vorhandene und im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 4 Nr. 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Tankstelle nicht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt worden. Planungsziel ist die Verlagerung der Tankstelle. Dies sowohl aus städtebaulich-optischen Gründen, weil die I-geschossigen Anlagen einen Bruch im zukünftigen Stadtbild darstellen, wie auch wegen der vom Servicebetrieb ausgehenden unvermeidlichen Emissionen in die benachbarten reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR/WA). Der vorgesehene neue Standort liegt etwa 500 m entfernt an der Straße Dornbuschhegge. Tankstellen gehören sicher zu den Einrichtungen, die zur Versorgung des Stadtbereiches erforderlich sind, und die auch im wesentlichen einen festen Kundenstamm haben. Da die Verlagerung auf ein nur wenig entfernt liegendes Grundstück erfolgen soll, bleiben die Bereichsversorgung und die Kundennähe gewährleistet.

Für die Dauer ihres Verbleibs am jetzigen Standort genießt die Tankstelle Bestandsschutz.

Die auf dem Grundstück an der Straße "Auf der Reihe" Haus Nr. 62 vorhandene Tankstelle wird durch textliche Festsetzung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Städtebauliche Gründe sprechen hier nicht dagegen, zumal es sich um eine kleine Anlage auf kleinem Grundstück handelt. Die festgesetzte überbaubare Fläche bestätigt den Gebäudebestand und läßt eine Erweiterung nicht zu.

Die östlich der Straße "Bonnekamphöhe" geplante Neubebauung liegt am Rande einer ehemaligen Ziegeleigrube. Zur Klärung

der Baugrundeigenschaften wurden im Jahre 1981 auf dem gesamten ehemaligen Ziegeleigelände achtzehn Sondierungen niedergebracht, die bis in den festen Untergrund in max. 6 m Tiefe geführt wurden. Danach besteht die Aufschüttung aus Lehm, Bauschutt, Asche und Schlacke. Sonstige Altlasten wurden nicht festgestellt. Die Aufschüttungsmächtigkeit beträgt bis zu ca. 5,5 m. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung östlich der Straße Bonnekamphöhe beträgt die Mächtigkeit nur max. 1,2 m. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Häuser Keller erhalten, wodurch Gründungstiefen von ca. 2,3 m bis ca. 2,5 m erforderlich sind. Die Häuser kommen somit in gutem Baugrund zu stehen.

Auf diesem ehemaligen Ziegeleigelände befindet sich noch ein größeres Gebäude, welches von mehreren Gewerbebetrieben genutzt wird. Bei Verwirklichung des östlich der Straße "Bonnekamphöhe" vorgesehenen reinen Wohngebietes (WR) kann daher eine immissionsmäßige Beeinträchtigung entstehen. Vor Durchführung der Neubaumaßnahmen ist daher das gewerblich genutzte Gebäude zu beseitigen, um das Entstehen von Konfliktsituationen von vornherein auszuschließen.

Die Baugebiete südlich der Straße "Auf der Reihe", östlich der Huestraße liegen teilweise im Verlauf der Richtfunkverbindung der deutschen Bundespost. Da die Geländehöhen hier zwischen ca. 45 m ü.NN und ca. 65 m ü.NN liegen, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse max. IV beträgt, bleibt die zulässige Bauhöhe von max. 126 ü.NN weit unterschritten.

Da das Verfahrensgebiet in einem Bereich liegt, in dem voraussichtlich noch bis zum Jahre 1988 bergbaulich bedingte Bodenbewegungen auftreten, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG. Damit wird auf erforderliche bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsvorkehrungen bei Baumaßnahmen hingewiesen. Bei der Planung sind die Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gem. Runderlaß des

Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 zu beachten. Nähere Angaben erfolgen durch die Bergbautreibenden.

Durch Bodensenkungen haben sich die Neigungsverhältnisse des Streckengleises der Grubenanschlußbahn inzwischen so verschlechtert, daß mit Hebungsmaßnahmen an der Bahnanlage zu rechnen ist. Da die Bahn hier auf einem Damm liegt, werden durch die Anhebung die angrenzenden Grundstücke teilweise in Anspruch genommen. Die Festsetzung von Grünflächen entlang der Bahnstrecke erleichtert diese Maßnahme, für die zu gegebener Zeit ein Planfeststellungsverfahren nach dem Landeseisenbahngesetz durchgeführt wird.

Der an der Straße "Garnbleiche" vorhandene Kindergarten mit Hort wird als Einrichtung des Gemeinbedarfs bestätigt. Auch der Bestand der auf dem Grundstück zwischen den Straßen "Garnbleiche" und "Landschede" vorhandenen und der Unterbringung von Asylbewerbern dienenden Häusern bleibt durch die Festsetzung möglich. Abgesehen davon, daß die Festsetzungen es ermöglichen, ein besseres Erscheinungsbild dieser Wohnanlage durch Um- oder Neubauten zu schaffen, sind auch durch eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien Umfeldverbesserungen möglich.

Südlich der Straße "Auf der Reihe", im Übergangsbereich in die Grünzone, ermöglichen die Festsetzungen Neubaumaßnahmen für Eigentumsbildung in ca. 40 II-geschossigen Reihenhäusern in Hausgruppen. Einliegerwohnungen sind möglich, aber der Initiative der zukünftigen Bauherren überlassen.

In diesem Stadtbereich besteht noch begrenzter Bedarf an Wohnraum für ältere Bürger. Ein geeigneter Standort ist ein bisher brachliegendes Gelände östlich der Huestraße, weil

hier aus kurze Wege zu den Einkaufsstätten und zu anderen Versorgungseinrichtungen wie Banken, Post etc. an der Huestraße sowie in den Grünbereich zwischen der Straße "Auf der Reihe" und der Portendieckstraße gewährleistet sind. Es können ca. 50 bis 60 Altenwohnungen und eine Altenbegegnungsstätte geschaffen werden, die im vorderen Grundstücksteil zur belebten Huestraße hin orientiert ist. Die Altenbegegnungsstätte rundet das Angebot an Infrastruktureinrichtungen ab.

Zugänge aus dem Siedlungsbereich um die Straßen "Kleiner Bruch" und "Ophoffsfeld" in die ausgebauten Abschnitte des Grünzuges sind vorhanden. Entsprechend der vorgesehenen Erweiterung dieses Grünzuges wird auch seine Anbindung an die Wohnbereiche um die Straße "Auf der Reihe" und um die Huestr./Karl-Meyer-Platz gesichert, letzteres durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Durch das für eine Bebauung mit Altenwohnungen festgesetzte Grundstück verläuft ein städtischer Abwasserkanal mit einem Durchmesser von 1000 mm. Dieser Kanal ist erst vor einigen Jahren im Zuge von Bergschädenregulierungen umgelegt worden. Damit auch zukünftig Arbeiten am Kanal möglich bleiben, ist ein mit einem Leitungsrecht belasteter Bereich von 5 m Breite beiderseits der Kanalachse festgesetzt. Dieser Schutzstreifen darf nicht überbaut werden; dementsprechend sind die überbaubaren Flächen festgesetzt.

Der nördliche Teil des Verfahrensgebietes liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 11.06.1964 den generellen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt hat. Dieser Beschluß steht nicht ursächlich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10/85 sondern er sollte eine Straßenplanung (L 452/OW IIIa) sichern, die heute nicht mehr aktuell ist. Die Landstraße 452 (früher OW III a), sollte einen wesentlichen Teil des überörtlichen Verkehrs anziehen und so

die Ortsstraßen entlasten. Aufgrund der Ablehnung durch die Bevölkerung und entsprechender Entscheidungen parlamentarischer Gremien wurde diese Verkehrsplanung aufgegeben. Dafür ist jetzt im wirksamen Flächennutzungsplan die Portendieckstraße als Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes dargestellt. Damit ist in diesem Stadtbereich die Bündelung des stadtgrenzenüberschreitenden Verkehrs auf die Portendieckstraße vorgesehen. Tatsächlich belastet auch bereits heute ein erheblicher Teil dieses über die Langemarckstraße, über die Huestraße sowie über die Matthias-Erzberger-Straße fließenden Verkehrs die Portendieckstraße. Eine weitere Steigerung ist voraussichtlich unabwendbar, da einerseits die Zunahme des Kfz-Bestandes unaufhaltsam fortschreitet und nicht zu reglementieren ist, andererseits das Straßennetz nicht in gleichem Maße vermehrt werden kann.

Nach Angaben des Kraftfahrzeugbundesamtes vom 04.10.84 entfällt statistisch gesehen bereits jetzt ein Kfz auf je zwei Bundesbürger. Zählungen von 1982 und 1983 ergaben für die Huestraße eine Verkehrsdichte von ca. 8.100 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (Kfz/24 h) und für die Portendieckstraße von ca. 5.000 Kfz/24 h. Nach der Prognose für die weitere Entwicklung des Kfz-Verkehrs auf der Basis der derzeitigen Planung des Hauptverkehrsstraßennetzes werden die Huestraße sowie die Portendieckstraße zukünftig je von ca. 8.000 Kfz/24 h befahren.

Dies bedeutet für die angrenzenden Wohngebiete, daß sie höheren Emissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt sein werden. Diese voraussichtlich zu erwartenden Emissionen wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1981/ RLS-81) ermittelt und betragen für die der Schallquelle am nächsten gelegenen Häuser an der Ostseite der Huestraße am Tage ca. 67 dB(A) und in der Nacht ca. 57 dB(A). Für die am ungünstigsten gelegenen Häuser an der Nordseite der Portendieckstraße wurden am Tage ca. 62 dB(A) und in der Nacht ca. 52 dB(A) ermittelt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist u. a. auch zu berücksichtigen, daß für gesunde Wohn-

hältnisse gesorgt wird. Der Bebauungsplan muß daher Aussagen über den Schutz der Wohngebiete vor diesem Verkehrslärm enthalten.

Die an der Huestraße vorhandenen Gebäude grenzen unmittelbar an die Verkehrsfläche. Es sind Mehrfamilienhäuser mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoß. Ihre Verlagerung kommt aus Kostengründen nicht in Betracht. Bei der Bürgeranhörung sind auch keine Forderungen oder Beschwerden in dieser Richtung erhoben worden. Für Lärmschutzwälle ist kein Platz, Lärmschutzwände kämen praktisch vor den Fenstern zu stehen und würden den Einkaufsbereich erheblich beeinträchtigen. Vorkehrungen zum Lärmschutz sind somit nur an den Gebäuden selbst durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern vertretbar.

Damit eine wirksame Luftschalldämmung im Innern der Gebäude erreicht wird - entweder durch Einbau neuer Fenster oder durch Verbesserung vorhandener Fenster - ist eine Pegelmin-
derung von mindestens 30 dB(A) erforderlich. Nach den VDI-Richtlinien 2719 von Oktober 1973 und auch im Entwurf dieser Richtlinien von September 1983 (jeweils Tafel 3) sind dazu Fenster der Schallschutzklasse 2 geeignet, die ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB aufweisen bzw. eine entsprechende Nachbesserung vorhandener Fenster. Damit werden in den Gebäuden die Innengeräuschpegel bei geschlossenen Fenstern nachts unter 30 dB(A) und tags nur wenig über 30 dB(A) liegen.

Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Häuser an der Nordseite der Portendieckstraße ergeben sich - bei gleicher Verkehrsbelastung - durch die größeren Abstände zur Schallquelle geringere dB(A)-Werte. Hier wären Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken (Wall oder Wand) möglich. Es reichen jedoch bereits Fenster der Schallschutzklasse 1, die eine Dämmung von 25 bis 29 dB aufweisen,

aus, um hier eine wirksame Luftschalldämmung zu erreichen. Damit sind die Kosten für Fenster weitaus geringer als die für einen Wall oder für eine Wand auf dem Grundstück. Somit ist für diese Gebäude der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 ausreichend, wobei eingestellt werden kann, daß diese Fenster bereits zur Standardausstattung, zumindest bei Neubauten, gehören.

Der Bebauungsplan setzt durch Text gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG die zu treffenden Maßnahmen fest. Diese Festsetzung ist nicht zuletzt auch deshalb erforderlich, um Bauinteressenten und Neuhinzuziehende darauf hinzuweisen, welche Belästigungen von den beiden Straßen ausgehen, damit eventuellen Beschwerden begegnet werden kann. Dabei ist der Vollzug der Festsetzung bei genehmigungspflichtigen Vorhaben kontrollierbar; sonst liegt die Initiative bei den Eigentümern. Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß z. B. bedingt durch die Lage des Gebäudes zur Schallquelle geringere Lärmbelästigungen entstehen. So bewirken z. B. ein Abstand von über 80 m von der Mittellinie der Straßen sowie normale Fenster bei Wohnungen und Aufenthaltsräumen eine ausreichende Schallpegelminderung.

Für die Portendieckstraße sind darüber hinaus durch langfristig in Aussicht genommene Umbaumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche (Eigentümer Stadt) geringere Minderungen der Emissionen möglich. Bei diesem Umbau sollen zwei Fahrspuren beibehalten aber zusätzlich Parkstreifen, breite Gehwege, Radweg an beiden Straßenseiten sowie Abbiegespuren und Stauräume für abbiegende Fahrzeuge geschaffen werden. Im Bereich der Stadtgrenze mit Gelsenkirchen, am Übergang in die Achternbergstraße, ist in Ab-

stimmung mit der Stadt Gelsenkirchen ein Umbau des Knotens vorgesehen. Die Kurve soll abgeflacht werden, indem die Verkehrsfläche ins südlich gelegene ehemalige Ziegeleigelande verschoben wird. Die Schonnebecker Straße wird dann nicht mehr direkt einmünden, sondern an die Straße Landschede angeschlossen. Damit wird an der Stadtgrenze eine Gefahrensituation für Autofahrer und Fußgänger beseitigt.

Für den stark belasteten Knoten Langemarckstr./Portendieckstr./Matthias-Erzberger-Str./Huestraße ist bereits als Zwischenlösung ein teilweiser Umbau erfolgt. Darüber hinaus ist weiter vorgesehen, über einen Bebauungsplan den endgültigen Ausbau sicherzustellen, der eine einwandfreie Verkehrsführung und -regelung nach heutigen Erkenntnissen ermöglicht.

Ein weiterer wichtiger Komplex der Abwägung in Bezug auf die zu wählenden Festsetzungen ist die Behandlung der in einigen Planbereichen gegebenen relativen Nähe zwischen vorhandener Grubenanschlußbahn und vorhandener Wohnbebauung sowie vorhandenen Dauerkleingärten wie auch geplanten Gärten.

Die Grubenaschlußbahn der Ruhrkohle AG wird als "Fläche für Bahnanlagen" nachrichtlich bestätigt. Da die Kokerei Zollverein von der Stilllegung der Schächte Zollverein zunächst nicht betroffen ist, bleibt diese Bahnstrecke zur Versorgung der Kokerei erforderlich. Auf dieser Trasse verkehren zur Zeit im Bedarfsverkehr - montags bis freitags - max. 10 Züge/Tag, an Samstagen ca. 2 Züge und an Sonn- und Feiertagen seit einigen Jahren keine Züge mehr.

Die heute von der Bahn ausgehenden unvermeidlichen Geräuschmischungen verursachen aber keinen Immissionsschutzkonflikt, da sie unerheblich sind und unmittelbar an die Bahn nur landwirtschaftlich genutztes Gelände, Forstflächen sowie öffentliche und private Grünflächen angrenzen.

Ein planungsrechtliches Regelungsbedürfnis als Voraussetzung zur Bereinigung einer ggfls. zu vermutenden Konfliktsituation - hervorgerufen durch die vom Bahnbetrieb ausgehenden Lärmemissionen - ist bisher nicht erkennbar. Weder wurde diese Situation in der Bürgeranhörung zu diesem B-Planentwurf gerügt, noch liegen anderweitige mündliche oder schriftliche Beschwerden vor. Daß der Betrieb der Grubenanschlußbahn von den Anwohnern - auch von denen außerhalb des Verfahrensbereiches dieses B-Planes - allgemein nicht als überdurchschnittlich störend empfunden bzw. angesehen wird, ist sicher mit daraus zu erklären, daß bei der seinerzeitigen Entscheidung der jetzigen Anwohner im Nahbereich der vorhandenen Grubenanschlußbahn zu bauen, Eigentum zu erwerben oder einen Garten anzupachten, die Standortsituation bekannt war.

Bei der der Bahnlinie benachbarten Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Familienheime, die im Rahmen spezieller Programme, z.B. "ECA", für im Bergbau Beschäftigte, vornehmlich in den 50er Jahren und 60er Jahren d. Jh. errichtet wurden.

Einsprüche der Bergbaugesellschaft, als Betreiber der Grubenanschlußbahn, wegen des Heranrückens der Wohngebiete wie auch der Grünflächen an die Bahnlinie, erfolgten seinerzeit nicht.

Nach Aussage der Bergbau AG Lippe kann sich der Bahnbetrieb auf der Trasse jedoch zukünftig voraussichtlich verstärken. Danach sollen ab 1986 (nach Schließung Zollverein Schacht XII) in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr 10 Züge verkehren. Die Zunahme der Zugfolge wird dadurch verursacht, daß zukünftig die Versorgung der Kokerei Zollverein ausschließlich über die Bahnstrecke erfolgen soll, da auf Schacht XII zukünftig keine Kohle mehr zutage gebracht wird. Aufgrund der dichteren Zugfolge wäre, nach Berechnungen der Bergbau AG Lippe, zukünftig an den der Bahntrasse benachbarten Häusern an der Straße "Ophoffsfeld" mit höheren Schallwerten als zur Zeit zu rechnen. Diese lägen danach tagsüber bei einem Beurteilungspegel von 52,8 dB(A) und nachts bei einem Beurteilungspegel von 49,8 dB(A):

Die Orientierungswerte gem. den Empfehlungen der DIN 18005 (Entwurf April 1982, Teil 1, Seite 23) liegen tags bei 50 dB(A) und nachts bei 40/35 dB(A) in reinen Wohngebieten (WR) sowie tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45/40 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA). In Kleingartenanlagen und Parkanlagen betragen die Orientierungswerte tags und nachts 55 dB(A).

Bei den von der Bergbau AG Lippe genannten voraussichtlichen dB(A)-Werten handelt es sich um rechnerische Prognosen aufgrund eines geplanten Betriebskonzeptes des Bergbaubetreibers. Es ist somit keineswegs sicher - auch aufgrund externer Faktoren, die vom Bergbaubetreiber nicht beeinflußt werden können - ob es überhaupt zu einer solchen Verdichtung der Zugfolgen auf Dauer kommt, oder ob nicht mit einem Rückgang gegenüber heute - oder sogar mit einer Aufgabe des Bahnbetriebes ggfls. aufgrund der Reduzierung oder Einstellung der Koksproduktion in Essen zu rechnen ist.

Aus diesem Grund sowie wegen der Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung und, weil aufgrund der gegebenen Örtlichkeit - Topographie des Geländes und der Abstände der Wohngebiete zur Bahntrasse - selbst bei Auftreten der genannten dB(A)-Werte kaum von einer deutlich negativ veränderten Lärmsituation für die überwiegende Zahl der vorhandenen Wohnungen ausgegangen werden kann, trifft der B-Plan keine vorsorglichen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Anwohner sind für die Zukunft nicht gefährdet. Der Bahnbetreiber kann den Lärmpegel nicht schrankenlos steigern, ohne nach dem Verursacherprinzip zur Abhilfe herangezogen zu werden.

Bezüglich "Luftverschmutzung" stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen vom Juni 1982, welches gemäß Ratsbeschluß vom 27.04.83 als Entwicklungsplan i. S. d. § 1 Abs. 5 BBauG gilt, liegt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes außerhalb der Bereiche, die sich gemäß der Anlage 31 "Handlungsvorschläge zur Hausbrand-Sanierung" für Festsetzungen bezüglich Umstellung auf emissionsarme Heizungsarten eignen, bzw. für die eine entsprechende Untersuchung

erfolgen müßte. Danach herrscht in dem B-Plangebiet nur eine mäßige Luftverschmutzung. Besondere Festsetzungen bezüglich der ausschließlichen Verwendung emissionsarmer Heizungsarten sind somit nicht begründbar.

IV. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Flächengröße

Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 22,3 ha
Nettowohnbau land	ca. 8,2 ha
davon Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten u. Hort)	ca. 0,5 ha
davon Fläche für den Gemeinbedarf (Altenwohnungen und Altenbegegnungsstätte)	ca. 1,3 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 1,6 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 3,4 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 4,9 ha
davon Spielbereich "B"	ca. 0,5 ha
Private Grünfläche	ca. 2,5 ha
davon Dauerkleingärten	ca. 1,4 ha
davon Gärten für Hobbykleintierhaltung	ca. 0,3 ha

b) Festsetzungen innerhalb der Baugebiete

Reines Wohngebiet (WR)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 1,0

Zahl der Vollgeschosse (Z) = I, II, III, IV

Bauweise: H = Hausgruppen

g = geschlossene Bauweise

V. Kosten

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

Bodenordnung (Grunderwerb)	ca. 500.000,--DM
Tiefbau Straßenbau	ca. 1.450.000,--DM
Kanalbau	ca. -
Öffentliche Grünfläche	ca. 450.000,--DM
	<u>ca. 2.400.000,--DM</u>

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden - ermittelt nach den z. Z. gültigen Einheitssätzen - ca. 600.000,--DM Einnahmen erwartet. Gemäß der Kanalanschlußbeitragsatzung vom 02.06.80 kann weiter mit einem Aufkommen an Kanalanschlußbeiträgen von ca. 100.000,--DM gerechnet werden.

Darüber hinaus erfolgt die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen teilweise aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Die Bodenordnung im Bereich des sachbezogenen Programms "Begrünung Essener Norden" ist zuschußfähig. Die entsprechenden Anträge werden innerhalb des geplanten Realisierungszeitraumes voraussichtlich 1985 gestellt. Die Höhe des Zuschusses aus Mitteln der Städtebauförderung (Wohnumfeldverbesserung) beträgt nach derzeitigen Richtlinien 60 % für den Grunderwerb - öffentliche Grünfläche/Grünanlage, öffentliche Grünfläche/Spielplatz - Spielbereich B - oder ca. 160.000,--DM. Über die Art der Finanzierung des städt. Anteils (Kreditmarktmittel, Rücklagen o. ä.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem. HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Essen, 06.01.1986

Dezernat für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Schulte, Beigeordneter

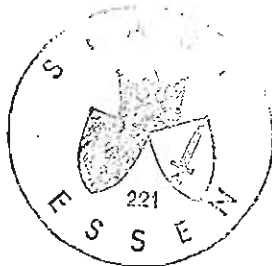


Stadtplanungsamt

H. Wiese-v. Ofen

Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen,
Amtsleiterin

Der Rat der Stadt hat diese Begründung in der Sitzung am 05.03.1986 beschlossen.



Essen, 10.03.1986

Rothmann

Gehört zur Verfügung vom 26. Juni 1986

AZ. 35.2-12.03 (E 7703)

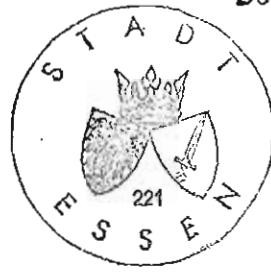
Der Regierungspräsident

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. 25. 07. 1986 bekanntgemacht
worden

Essen, den 28. 07. 1986

Der Oberstadtdirektor



i. A.

Rothensee

(Rothensee)

techn. Angest.