

STADT ESSEN
Stadtplanungsamt

Begründung *
zum Bebauungsplan Nr. 12/85
"Gewerbegebiet Langenberger Str. -
Bereich südlich ehem. Zeche Heinrich"
Stadtbezirk VIII, Stadtteil Überraehr-Holthausen

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungserfordernis
 1. Städtebauliche Situation
 2. Nutzungsansprüche
 3. Restriktionen
- III. Ziele und Zwecke der Planung
- IV. Planinhalte
- V. Zahlenwerte
- VI. Kosten und Finanzierung
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt ein ca. 2,5 ha großes Gebiet zwischen der Bahnlinie Essen Steele - Essen Kupferdreh und der Ostseite der Langenberger Straße etwa zwischen der ehemaligen Zeche Heinrich und der Einmündung der Straße "Holthuser Tal".

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten durch die südliche Grenze der Flurstücke 286 und 287 (Gemarkung Holthausen, Flur 10) - Langenberger Straße 564 - sowie durch deren gradlinige Verlängerung in nordöstlicher Richtung,
- im Südwesten durch die Bundesbahnstrecke Essen Steele - Essen Kupferdreh,
- im Südosten durch die nördliche Grenze der Flurstücke 38 und 39 (Gemarkung Holthausen, Flur 9) - Langenberger Straße 634 - sowie durch deren gradlinige Verlängerung in nordöstlicher Richtung

und erfaßt im Nordosten die Langenberger Straße, nördlich der Straße "Bulkersteig" teilweise mit ihren Böschungen, südlich der Straße "Bulkersteig" teilweise mit ihren Stützmauern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/85 "Gewerbegebiet Langenberger Straße - Bereich südlich ehemalige Zeche Heinrich" ist im Plan durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Planungserfordernis

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der östlichen Ruhruferzone in die Ruhrhöhen und erfaßt im wesentlichen einen 20 - 70 m tiefen Geländestreifen zwischen Bundesbahnlinie und Langenberger Straße. Südlich der Einmündung der Straße "Bulkersteig" in die Langenberger Straße verengt sich die Übergangszone zunehmend bis etwa zur Einmündung der Straße "Holthuser Tal". Zwischen den genannten Straßen

reicht der Höhenrücken des "Rahmannsfeldes" mit einer relativ steilen Böschung bis unmittelbar an die Langenberger Straße heran. Nördlich und südlich des Rahmannsfeldes münden zwei landschaftstypische Siepen in das Ruhrtal. Während im nördlichen Teil des Plangebietes, in dem bereits mehrere Gewerbebetriebe existieren, die Grundstückstiefen bei durchschnittlich 60 m liegen und das Gelände eine leichte Mulde bildet, ist der etwa 150 m lange südliche, spitz auf etwa 20 m Tiefe zulaufende Teil auf das Niveau von Langenberger Straße und Gleiskörper angeschüttet worden. Dieser Teil des Plangebiets ist derzeit als Grünanlage ausgebaut. Auf der Westseite der das Plangebiet begrenzenden Bahnstrecke bildet eine ca. 1,50 m hohe Mauer einen Niveausprung zu den Ruhrwiesen. Der Bahndamm stellt im Hinblick auf die Nutzung der Flächen eine deutliche Trennung dar, wirkt jedoch nicht bestimmend für das Landschaftsbild.

2. Nutzungsansprüche

Im Stadtgebiet insgesamt, wie im Essener Süden im besonderen, gibt es nur ein unzureichendes Flächenpotential attraktiver Standorte für die Ansiedlung von Firmen aus dem Bereich zukunftsorientierter Technologien, die für eine langfristige Sicherung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes der Stadt von großer Bedeutung sind. Solche durchweg wenig emissionsträchtigen Betriebe fragen ausschließlich Standorte in hervorragenden Lagen nach, so daß auch kleinste hierfür geeignete Flächen zu berücksichtigen und planerisch aufzubereiten sind, um die begrenzten Handlungsspielräume zur Gewerbeansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen konsequent zu nutzen.

Die Wahrung des Landschaftsbildes fordert eine möglichst weitgehende Freihaltung der Übergangszone zwischen Ruhrufer und Ruhrhöhen von jeglicher Bebauung. Der südliche Teil des Planbereiches, der in unmittelbarem Vorfeld des landschaftlich geprägten Höhenrückens des "Rahmannsfeldes" liegt, ist diesem Anspruch gemäß bislang begrünt, ohne daß diesem Ausbau allerdings eine Nutzung der Grünfläche zu Naherholungszwecken bzw. ein Bedarf dafür an dieser Stelle entspricht.

3. Restriktionen

Der Bereich nordöstlich des Plangebietes auf den Ruhrhöhen ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt, die sich entlang der Straße "Bulkersteig" bis an die Langenberger Straße heranzieht, wobei die unmittelbar an der Langenberger Straße dem Gewerbegebiet gegenüberliegenden Wohnhäuser planungsrechtlich nicht bestätigt sind, sondern lediglich Bestandsschutz genießen. Aus der Nähe der gewerblich zu nutzenden Flächen zur bestehenden Wohnbebauung verbietet sich eine Ansiedlung emissionsträchtiger Betriebe, die an diesem wertvollen Standort ohnehin planerisch nicht erwünscht sind.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes über den Bereich der bestehenden Betriebe hinaus nach Süden hat eine Abweichung von der am 25.03.81 vom Rat der Stadt beschlossenen "Gesamtkonzeption Ruhrufernutzung" zur Folge. Dieses Ruhruferkonzept stellt die fragliche Fläche als Grünfläche dar; der Hintergrund dafür ist darin zu sehen, daß der landschaftsgerechte Übergang von den Uferwiesen in die Ruhrhöhen soweit als möglich freigehalten werden soll, daneben sollte vermieden werden, daß der Erholungsbereich über längere Strecken von Bebauung flankiert wird.

Demnach bleibt, wenn die Erweiterung des Gewerbegebietes zur Minderung des schwerwiegenden Engpasses an geeigneten Ansiedlungsflächen erforderlich ist, gleichwohl die weitestmögliche Erfüllung der o.a. Ziele zu gewährleisten; insbesondere ist dafür zu sorgen, daß der Übergang des Uferbereiches in die Ruhrhöhen im Landschaftsbild erhalten bleibt und eine Bebauung an der Langenberger Straße nicht als bauliche Kulisse auf die Erholungszone wirkt. Daneben ist auch sicherzustellen, daß Durchblicke von der Langenberger Straße auf Ruhrtal und Heisinger Aue nicht völlig verstellt werden und so eine Öffnung des bebauten Bereichs in die Landschaft hinein erfolgt.

Eine riegelartige geschlossene Bebauung ist darüber hinaus ausgeschlossen, um den Abfluß der in den Grünbereichen des Rahmannsfeldes und der benachbarten Siepen entstehenden Kaltluft nicht zu behindern.

Andernfalls würde ein Kaltluftstau entstehen, der insbesondere im Zusammenhang mit Früh- und Spätfrösten als problematisch anzusehen ist und die Durchlüftung auch der am Hang liegenden Wohngebiete vermindern würde.

III. Ziele und Zwecke der Planung

Aus den Ausführungen zu Situation, Nutzungsansprüchen und Restriktionen ist folgende Bewertung abzuleiten:

- Der Gewerbestandort an der Langenberger Straße ist durch seine Lage gut geeignet für eine solche Nutzung mit geringem Emissionsgrad. Insbesondere der Bezug zur landschaftlichen Situation des Ruhrtals macht ihn attraktiv für expandierende Betriebe mit zukunftsorientierten Technologien.
- Das derzeit als Grünanlage ausgebaute Gelände zwischen Langenberger Straße und Bahn im südlichen Teil des Plangebiets ist einerseits abgeschnitten von den Ruhrwiesen und daher nicht unmittelbar in den Erholungsbereich des Ruhrufers einzubeziehen, andererseits weder von seiner Lage noch vom Bedarf her den Wohngebieten Überrauch-Holthausens als Naherholungsbereich zuzuordnen.
- Der Übergangsbereich zwischen Ruhruferzone und Ruhrhöhen ist sowohl im Hinblick auf die Bedeutung des Erholungsbereichs Ruhrtal als auch unter Gesichtspunkten des Landschaftsbildes als empfindlich zu bewerten.

In Abwägung der Nutzungsansprüche mit den Rahmenbedingungen des Standortes liegen dem Bebauungsplan folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Planungsrechtliche Bestätigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Gewerbegebiete
- Ausdehnung des Gewerbegebietes um weitere 0,5 ha nach Südosten zur Schaffung von Erweiterungsflächen und Standortpotential für die Ansiedlung bzw. Verlagerung von Betrieben zukunftsorientierter Branchen

- Ausschluß emissionsträchtiger gewerblicher Nutzungen
- Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild unter bestmöglicher Berücksichtigung der Erholungsfunktion des Ruhrtals
- Anpassung des Ausbaustandards der Langenberger Straße an die gewerbliche Randnutzung sowie punktuelle Korrektur der Flächenbeanspruchung durch die Ausbauplanung.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP i.V.m. der parallelen FNP-Änderung Nr. VIII/44/1 entwickelt.

Die Entwicklungsplanung der Stadt Essen trifft für den Planbereich keine Aussagen.

IV. Planinhalte

Gewerbegebiet

Das festgesetzte Gewerbegebiet bestätigt planungsrechtlich den Bestand der im Geltungsbereich vorhandenen Betriebe und arrondiert diesen Bereich um die südlich anschließenden Parzellen, um Erweiterungsmöglichkeiten und Neuansiedlungsflächen zu gewinnen, die wegen des großen Entpasses an geeigneten Standorten für Betriebe zukunftsorientierter Technologien dringend notwendig sind.

Zur Vermeidung einer Belastung der nordöstlich gelegenen Wohngebiete und der angrenzenden Erholungsbereiche wird durch textliche Festsetzungen eine strenge Nutzungseinschränkung vorgenommen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste zum Rd. Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl. NW 1981 S. 1376/SMB1. NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Als Ausnahme von dieser Nutzungseinschränkung sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII zulässig, wenn die Einhaltung der für die benachbarten Wohngebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Einstufung in diese Abstandsliste ist so angelegt, daß nach dem Wortlaut des Erlasses davon auszugehen ist, "daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht".

Die hier zulässigen Betriebe benötigen nach der typisierenden Betrachtung, nach der die Abstandsliste aufgestellt ist, Abstände von deutlich weniger als 100 m, um die genannten Nachteile und Belästigungen auszuschließen. Betrieben, die weitergehende Maßnahmen zur Emissionsverminderung vornehmen oder atypisch wenig Umweltbelastungen verursachen, kommt die Ausnahmeregelung zugute.

Die vorhandenen Betriebe fallen aufgrund ihrer Produktion bzw. aufgrund der erfüllten gewerbeaufsichtlichen Auflagen unter die genannte Ausnahmeregelung. Ähnliches dürfte für Betriebe gelten, für die nach der planerischen Konzeption die Arrondierungsfläche vorzuhalten ist.

Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke besteht im Plangebiet kein Bedarf; das Gewerbegebiet soll ausschließlich der beabsichtigten gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese generell ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet auszuschließen:

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Der Zielsetzung der Einbindung des Gewerbegebietes in die landschaftliche Situation des Ruhrtals sowie den angesprochenen klimatischen Ge-

sichtspunkten dient die ausdrückliche Festsetzung einer "abweichenden Bauweise" sowie der Ausschluß von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen:

3. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird nach folgender Maßgabe abweichende Bauweise festgesetzt:

Innerhalb der Baugrenzen sind Baukörper mit einer Gesamtausdehnung parallel zur Langenberger Straße von max. 70 m zulässig. Auf dem einzelnen Baugrundstück darf jedoch die Gesamtausdehnung aller Baukörper parallel zur Langenberger Straße in ihrer Summe 70 % der Gesamtlänge des Grundstücks, gemessen an der öffentlichen Verkehrsfläche der Langenberger Straße, nicht überschreiten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen gelten als Baukörper im Sinne dieser Festsetzung.

4. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Bebaubarkeit der Grundstücke und der notwendigen Flexibilität für die jeweilige betriebliche Planung bleiben damit genügend Durchblickmöglichkeiten auf das Ruhrtal und die Heisinger Aue bestehen; gleichzeitig wird eine schrittweise Öffnung des bebauten Bereichs in die Landschaft erreicht.

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die angesprochene "abweichende Bauweise" wird ergänzt durch die zeichnerisch festgesetzten Rahmenpflanzungen auf beiden Seiten der gewerblichen Bebauung und die zusätzliche textliche Festsetzung einer Durchgrünung der Stellplätze und freizuhaltenden Grundstücksteile:

5. Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauONW wird festgesetzt, daß alle nicht überbauten Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen sind.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen einerseits der optischen Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebietes, andererseits einem minimalen Ausgleich der Bodenversiegelung. Andererseits soll durch die flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern insbesondere auch eine optische Abschirmung der Bebauung gegenüber dem Erholungsbereich erreicht werden, die gleichzeitig im Landschaftsbild so gut als möglich einen Übergang in den bewaldeten Hang des "Rahmannsfeldes" herstellt. Die Bepflanzung entlang der Straßenfront soll nur in dem für Betriebszufahrten erforderlichen Umfang durchbrochen werden.

E r s c h l i e ß u n g

Das Gewerbegebiet ist durch die vorhandene Langenberger Straße (L 191) voll erschlossen und gut an das städtische Hauptverkehrsnetz angebunden, nach Süden in Kupferdreh an die B 227 in Richtung Velbert, nach Norden sowohl in Richtung Innenstadt als auch in den Raum Essen-Steele.

Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist durch die Buslinie 177 gegeben. Für die im Plangebiet liegende Haltestelle in Richtung Süden ist seitens des EVAG die Aufstellung eines Schutzdaches vorgesehen; zu diesem Zweck wird die öffentliche Verkehrsfläche vor dem Haus Langenberger Straße 590 um die benötigte Fläche von 2 x 6 m aufgeweitet.

Um dem durch zusätzlich anzusiedelnde Gewerbebetriebe auf knapp bemessenen Grundstücken zu erwartenden Parkdruck zu begegnen, ist die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Langenberger Straße so dimensioniert, daß südlich der Straße "Bulkersteig" auf ihrer Westseite ein Parkstreifen angeordnet werden kann.

V . Z a h l e n w e r t e

| | |
|----------------------------|--------|
| Räumlicher Geltungsbereich | 2,5 ha |
| Gewerbegebiet | 1,9 ha |
| Öffentliche Straßen | 0,6 ha |

VI. Kosten und Finanzierung

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Bodenordnung | ca. 10.000,-- DM |
| Kosten für den Straßenumbau | ca. 80.000,-- DM |
| Kanalbaukosten | keine |
| | <hr/> |
| Summe | ca. 90.000,-- DM |

Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen sowie Kanalanschlußbeiträge sind für den Bereich des Bebauungsplanes getilgt; zur Finanzierung der geplanten Verbesserungs- und Erweiterungsmaßnahmen in der Langenberger Straße sind lediglich Erschließungsbeiträge nach § 8 KAG zu veranschlagen. Es besteht voraussichtlich eine Beitragsfähigkeit bis maximal 50 % der Ausbaukosten.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen u.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 GemHVO 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.

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleit-
pläne

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 8/69 "Holthuser Tal (Zentralfriedhof Überrauch)"
- Nr. 51/79 "Schaffelhofer Weg/Bulkersteig"
- Nr. 21/73 "Klapperstraße/Bulkersteig, Teil II"

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/85 betreffen.

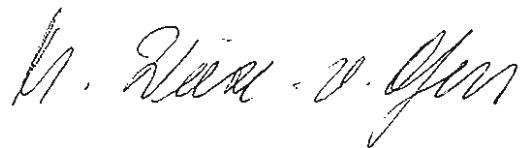
06.12.1985

Dezernent für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulte
Beigeordneter



Dr.-Ing. Wiese-von Ofen
Amtsleiterin

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Plans und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsfestlich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 9.5.1986 bekanntgemacht
worden Essen, den 12.5. 1986

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Wolfgang

Gehört zur Verfügung vom 24. März 1986
AZ. 35.2-12.03 (E 3716)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf