

Bebauungsplan Nr. 01/16
„Freiheit Emscher, Gewerbegebiet Emil Emscher
(Gladbecker Straße/ Daniel-Eckhardt-Straße)“

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Vogelheim

Begründung*

vom:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

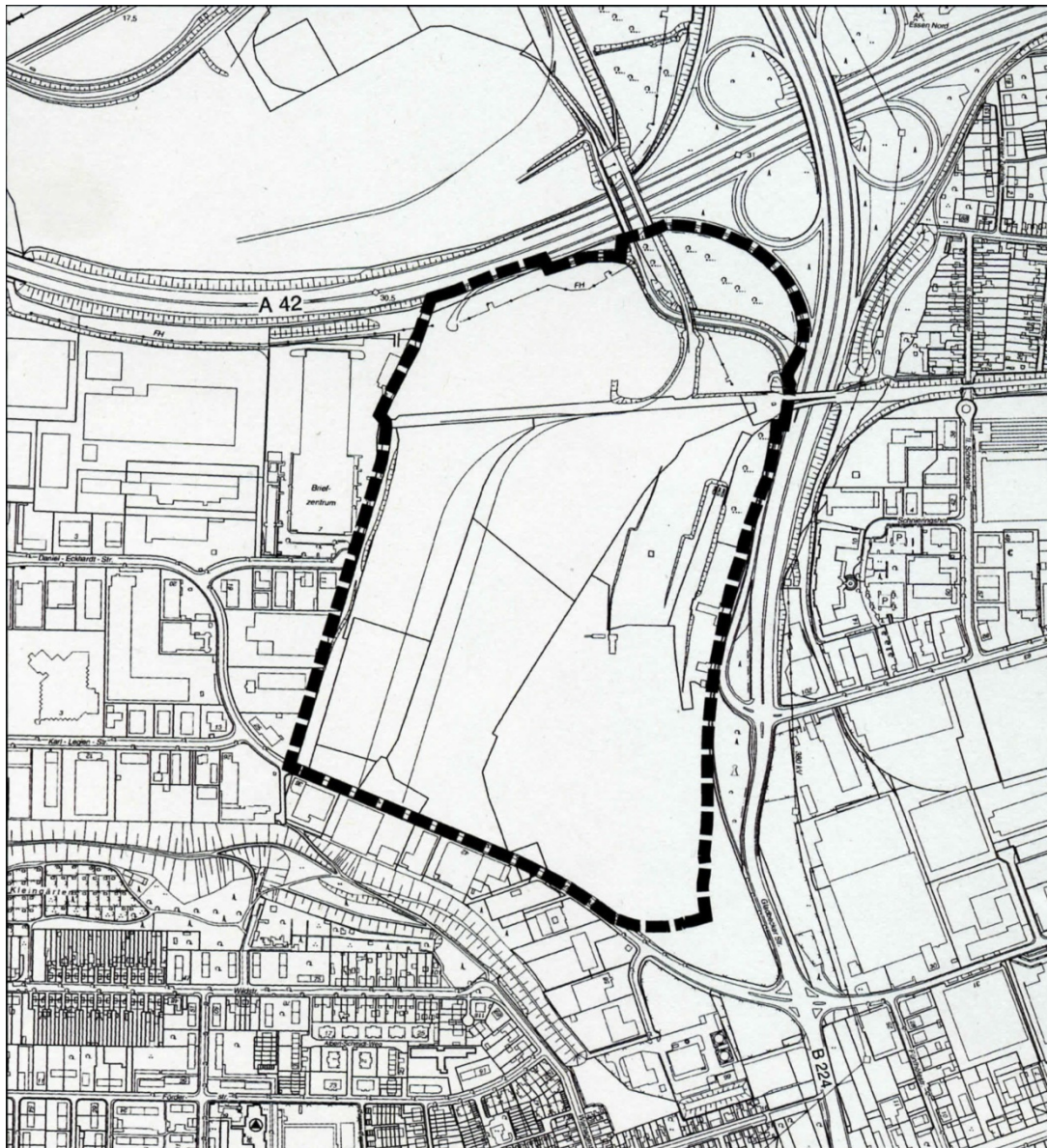
I.	Räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1.	Anlass der Planung	4
2.	Entwicklungsziele	4
III.	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2.	Bebauungspläne	6
3.	Regionalplan Ruhr	6
IV.	Bestandsbeschreibung	7
V.	Städtebauliches Konzept	8

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 40 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, Stadtteil Vogelheim und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Bundesautobahn 42,
- im Osten durch die Gladbecker Straße,
- im Süden durch die Daniel-Eckhardt-Straße sowie
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbeeinheiten Daniel-Eckhardt-Straße Nr.7, Nr.11, Nr.21, Nr.23 und Nr.25.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt und in der unten stehenden Abbildung dargestellt.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die ehemals im Plangebiet bestehende bergbauliche Nutzung wurde aufgegeben; die zuletzt noch als Kohlenlager dienende Halde wurde abgetragen. Die Entlassung aus der Bergaufsicht soll 2021 erfolgen.

Der Eigentümer des nahezu 30 Hektar großen Grundstückes ist die RAG Montan Immobilien GmbH (RAG MI); die RAG MI möchte, gemeinsam mit der Stadt Essen, das brach liegende Areal zu einem modernen Gewerbebestandort entwickeln.

2. Entwicklungsziele

Das Plangebiet ist Teil des übergeordneten Masterplanes „Freiheit Emscher“; dieser Masterplan umfasst ein Gebiet von etwa 1.700 Hektar. Hierbei handelt es sich um Flächen im Norden des Stadtgebietes von Essen und um Flächen im Süden des Stadtgebietes von Bottrop. Der Masterplan stellt ein Konzept dar zur Entwicklung bzw. Neugestaltung eines durch den (inzwischen vollständig eingestellten) Steinkohlebergbau und anderer Industrien geprägten Bereiches. Für den Planungsraum soll ein völlig neues, modernes Raumbild geschaffen werden. Aus dem Masterplan „Freiheit Emscher“ ergeben sich besondere Qualitätsanforderungen an Nutzung, Erschließung und Gestaltung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Emil Emscher“.

Im Folgenden wird zitiert aus dem Erläuterungsbericht zum Struktur- und Nutzungskonzept im Rahmen der Machbarkeitsstudie FREIHEIT EMSCHER:

„Den neuen Gewerbequartieren der RAG kommt im Konzept Freiheit Emscher eine entscheidende Rolle zu: sie sind die Motoren der Entwicklung und geben neue Qualitätsstandards vor. Sie setzen die Ansprüche der drei Positionierungen aus dem Zielkonzept - Freiheit Emscher macht mobil - Freiheit Emscher arbeitet digital - Freiheit Emscher schafft Stadtraum - vorbildlich und nachvollziehbar um. Daraus ergibt sich ein durchgehender Anspruch, die jeweils gewählte Struktur- und Nutzungskonzeption, ob kleinteilig und hochwertiger oder großflächig und standardisiert, qualifiziert herauszubilden und die räumlichen und gestalterischen Parameter im Kontext zu entwickeln.

[...]

Die [...] gewerblichen Quartiere Welheimer Mark und Emil-Emscher besitzen ebenfalls Vorbildcharakter. So soll Emil-Emscher größere Betriebe aufnehmen und über ein qualifiziertes Netz von öffentlichen Räumen als ein in sich harmonisches Quartier mit klaren Raumkanten und Bezügen erscheinen. Bis zu 50 % sollen hier ggf. für Logistikkonzepte bereitgestellt werden können. Es ist im Weiteren zu prüfen, welche Grundstücks- und Hallengrößen und welche Logistikkonzepte hier passend sein können.

[...]

Strukturelle Analogie der Quartiere

- *Qualitative Staffelung der Baugebietsfelder zu wirksamen Hauptadressen*
- *Erschließung durch differenziert gestaltete Straßenräume*
- *Anknüpfung an Umwelt-Trasse*
- *Vernetzte innere Wegeführung mit Anbindung an die Haupteerschließung*
- *Grüne Fugen mit Entwässerungsfunktion*
- *Repräsentative Hauptadresse als Ost-West- bzw. Nord-Süd-Achse, Akzentuierung von besonderen Situationen“*

[...]

Charakter und Nutzungen:

Die Fläche Emil-Emscher soll [...] Betriebe [der Branchen Produktion, Handwerk und wertschöpfende Logistik] aufnehmen. Insgesamt ist der Standort Emil-Emscher geprägt von der Randlage zur B224 und der A42 sowie der Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbegebiet Emil-Emscher West. Somit bietet er sich für die bodenständigeren Gewerbeformen an – jedoch durchaus auf der Basis von Technologieorientierung. Für eine Nutzung der Fläche durch Logistik wären größere Parzellen als im Plan dargestellt erforderlich: da die Größen hier bis max. 2,0 ha reichen, wäre eine Großlogistikeinrichtung nur durch eine Zusammenfassung von Parzellen zu einer zentralen Logistikfläche möglich. Der hohe Qualitätsanspruch von Freiheit Emscher soll auch bei der Ansiedlung von Logistikbetrieben Anwendung finden. Derzeit wird die Anordnung einer Windkraftanlage geprüft, die im östlichen Bereich der Fläche an der B224 platziert werden könnte. [...]

III. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05. 2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans.

Für den Geltungsbereich des Bauungsplanentwurfs Nr. 01/16 „Freiheit Emscher, Gewerbegebiet Emil Emscher, Gladbecker Straße, Daniel-Eckhardt-Straße“ stellt der RFNP auf bauleitplanerischer Ebene größtenteils „Gewerbliche Baufläche“ dar; in seinem regionalplanerischen Teil ist der Geltungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt; im Nordosten und Südwesten des Plangebietes ist ein kleiner Teil des Bauungsplangebietes als „Wald“ bzw. „Waldbereich“ dargestellt. Darüber hinaus ist eine „Fläche für Bahnanlagen“ nachrichtlich übernommen.

2. Bauungspläne

Das Plangebiet wird weitgehend abgedeckt durch den (über das in Rede stehende Plangebiet weit hinaus gehenden) rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. 2/80 „Gewerbegebiet Emil“, der hier überwiegend Industrie- und Gewerbegebiete festsetzt.

3. Regionalplan Ruhr

Der in Aufstellung befindliche „Regionalplan Ruhr“ stellt für das Plangebiet insgesamt „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

IV. Bestandsbeschreibung

Nach Beseitigung des Kohlenlagers stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar, wo Rückstände der hier vormals gelagerten Steinkohle und Reste von Bahnschotter sichtbar sind. Das Gelände wird von Vegetation (Pionierpflanzen) besiedelt, der Boden enthält Altlasten.



V. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet dient der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aus den Segmenten „Handwerk und produzierendes Gewerbe“ sowie „Wertschöpfende Logistik“; hierdurch soll der im gesamten Essener Norden deutlich wahrnehmbaren Nachfragesituation entsprochen werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll, auch mit Rücksicht auf die bestehende und schützenswerte Zentrenstruktur gemäß dem MASTERPLAN EINZELHANDEL der Stadt Essen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden; die Ansiedlung von Vergnügungstätten, Wettannahmestellen, Sexshops sowie Prostitutionsbetrieben ist ebenfalls unzulässig.

Zur Erschließung der Potenzialflächen im Bereich FREIHEIT EMSCHER ist unter anderem ein „Gewerbe-Boulevard“ vorgesehen, welcher in etwa parallel zur Gladbecker Straße (B 224), westlich von dieser mit ungefähr 500 Metern Abstand errichtet werden und die Daniel-Eckhardt-Straße in Essen mit der Prosperstraße in Bottrop verbinden soll. Dieser Gewerbe-Boulevard stellt die westliche Begrenzung des geplanten Gewerbegebietes „Emil Emscher“ dar.

Von hier soll eine Stichstraße nach Osten führen, die sich im Gewerbegebiet weiter verzweigt, so dass ein Netz von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsteht, welches das geplante Gewerbegebiet in kleinere Einheiten teilt und wodurch diese erschlossen werden. Die Daniel-Eckhardt-Straße ist zu ertüchtigen, ebenso die Anbindung an die B 224/ Gladbecker Straße.

Die Erschließung des Gebietes durch umweltfreundliche Verkehrsmittel erfolgt durch Verbindungen zur westlich außerhalb gelegenen Umweltrasse sowie für Fußgänger und Radfahrer über die verschiedenen Grünkorridore.

Der Boden im Plangebiet ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet; dementsprechend ist eine Bodensanierung erforderlich. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens zur Beendigung der Bergaufsicht wurde ein „Sanierungsplan“ erarbeitet. Danach sollen belastete Bodenmassen an einer Stelle im Plangebiet dauerhaft sicher eingebaut werden. Hierfür soll ein begrünbares Landschaftsbauwerk errichtet werden. Dieses Landschaftsbauwerk soll nordwestlich des Einmündungsbereiches der Daniel-Eckhardt-Straße in die Gladbecker Straße angeordnet werden und bildet mit weiteren begrünbaren Flächen entlang der Gladbecker Straße einen zusammenhängenden Freiraum, welcher das Gewerbegebiet nach Osten hin begrenzt.

Dieser begrünbare Freiraum dient dem Artenschutz und kann eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer aufnehmen und der oberflächigen Regenwasserführung dienen. Es ist vorgesehen, das im Plangebiet auf den überbauten bzw. befestigten Flächen niedergehende Regenwasser über offene Gräben, Mulden und Rigolen sowie über Reinwasserkanäle der renaturierten Emscher zuzuführen.

Auf einer nordwestlich des Landschaftsbauwerkes gelegenen Fläche wird die Errichtung einer Windkraftanlage vorgeschlagen.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Andreas Müller
Abteilungsleiter

Ronald Graf
Amtsleiter