

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 8/82

"Weidkamp/Hülsmannstraße"

Weidkamp, Teil II

Stadtbezirk IV, Stadtteil Borbeck

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Sanierungsmaßnahmen
- IV. Zahlenwerte und Ausweisungen
- V. Kosten
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

* Siehe § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) -zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)-

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird in etwa begrenzt durch die Gerichtsstraße, Marktstraße, die Bahnlinie Essen-Hbf. nach Essen-Dellwig, die Wachtstraße, die Straße "Weidkamp", die nördl. Grenze der Besetzung "Weidkamp" Hs.Nr. 78/80, die westliche Grenze der Besetzung Hülsmannstraße Hs.Nr. 53 E, die nördl. Grenze des Friedhofes, die Hülsmannstraße, die Stolbergstraße bis zur Prinzenstraße, die Kraftstraße, die östliche und südliche Grenze der Dionysiuschule, die Hülsmannstraße, die Marktstraße und die Rechtstraße bis zur Gerichtsstraße.

Einbezogen in den Bereich des Planes wurden außerdem ein bis zu 20 m breiter, östlich der Hülsmannstraße verlaufender Streifen von der Besetzung Hülsmannstraße Hs.Nr. 14 einschließlich bis südlich Hs.Nr. 48, die Grundstücke Stolbergstraße Hs.Nr. 1 - 5 sowie ein Teil des Bundesbahnbetriebsgeländes.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Wesentlicher Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der Weiterführung der Neuordnung Borbecks

- die vorgesehene Schaffung einer Grünanlage bis in den Ortskern hinein,
- die neue Führung der Straße "Weidkamp" als Teil der "Westtangente" Borbeck, durch die eine Bündelung des Verkehrs und Entlastung der Wohnbereiche erfolgen soll und
- die Aufgabe der ursprünglich geplanten "Nordtangente" Borbeck.

Mit der geplanten Grünanlage, die sich entlang der Bahnlinie vom Bhf. Essen-Borbeck bis zur Wachtstraße erstreckt und baldmöglichst ausgebaut werden soll, wird der Ortskern Borbeck an die westlich der Bahnlinie angrenzenden Grünbereiche des Pausmühlenbachtals angeschlossen. Durch unmittelbaren Anschluß an die Wohnbereiche und den Ortskern kann diese Grünanlage als Naherholungsgebiet genutzt werden. In Teilbereichen der geplanten Anlage ist für gelegentliche Feste und Veranstaltungen die Schaffung entsprechender Freiräume vorgesehen.

Die schützenswerten Bäume innerhalb des Grünbereichs und darüber hinaus im gesamten Plangebiet, sollen erhalten werden. Da mit Abschluß des Bebauungsplanverfahrens die Baumschutzsatzung der Stadt Essen für den gesamten Geltungsbereich des Planes wirksam wird, sind die erhaltenswerten Bäume ausreichend geschützt.

Von dem zukünftigen Grünbereich werden überwiegend Flächen, die sich im Eigentum der Bundesbahn befinden, betroffen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen bedeutet den Wegfall der vorhandenen Güterverkehrsanlage und der Lagerplatzflächen der Bundesbahn.

Die neue Führung der Straße "Weidkamp" stellt einen Teil der 2-spurigen Westtangente Borbeck dar.

Sie stellt die Verbindung der nördlichen Bereiche Borbecks und Dellwigs zur Südtangente sowie zu dem Verknüpfungspunkt Bf. Borbeck über die Heinrich-Brauns-Straße her und entlastet den Ortskern Borbeck sowie die Wohngebiete im Bereich der Flurstraße vom Durchgangsverkehr.

Die neue Trasse der Straße -wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt- soll westlich der vorhandenen Häuser "Weidkamp" Hs.Nrn. 33-55 und unterhalb der Böschungsfläche des derzeitigen Bahngeländes verlaufen. Diese Trasse erlaubt eine günstige Verkehrsführung mit ausreichender Breite, ohne daß der Abbruch von Wohngebäuden erforderlich wird. Weiterhin können dabei der Zusammenhang der geplanten Grünverbindung entlang der Bahn und die vorhandenen großen Bäume an der bisherigen Zuwegung zum Güterbahnhof erhalten werden. Die Lage dieser Trasse ermöglicht außerdem eine spätere Verlängerung zur Heinrich-Braunsstraße -zwecks Ausbildung der Westtangente- ohne daß auch hier die Beseitigung von Wohngebäuden erforderlich wird.

Die Weiterführung der Straße über die Straße Möllhoven hinaus einschließlich Umbau bzw. Neubau einer Bahnunterführung ist ein Abschnitt, der in absehbarer Zeit noch nicht realisierbar ist. Für diese Maßnahme soll zu gegebener Zeit ein entsprechendes Verfahren eingeleitet werden.

Eine Verlagerung der neuen Trasse nach Westen würde neben erforderlich werdenden erheblichen Geländebewegungen den Nachteil haben, daß ein großer Teil des erhaltenswerten Baumbestandes auf dem Bundesbahngelände beseitigt werden müßte und der geplante Grünbereich erheblich reduziert würde.

Die Beibehaltung der derzeitigen Trasse der Straße "Weidkamp" würde bei verkehrsgerechtem Ausbau des Einmündungsbereiches der Straße "Möllhoven" den Abbruch einiger Wohnhäuser erforderlich werden lassen, wobei die Verkehrsführung insbesondere durch die geringe Erweiterungsmöglichkeit im Bereich der Häuser Nr. 35 - 45 stark beeinträchtigt würde.

Aus den vorgenannten Gründen wurde daher der im Bebauungsplan eingetragenen Führung der Vorzug gegeben. Neben erforderlichen Gehwegen und Parkstreifen wurde entlang der neuen Straße beidseitig ein Radweg eingeplant.

Um die auf die angrenzenden Wohnbereiche entlang dieser Hauptverkehrsstraße einwirkenden Immissionen auf ein zumutbares Maß zu vermindern, werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten. Bei einer angenommenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von ca. 6000 Kfz./24 Std. wurde an den der Straße zugewandten Gebäudefronten ein Schallpegel von 60 - 69 dB (A) am Tage und 50 - 59 dB (A) bei Nacht ermittelt.

Zur Dämmung der Immissionen wird daher an den dieser Straße (Bereich Westtangente) zugewandten Gebäudefronten bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinie 2719 vorgeschrieben. Fenster der Schallschutzklasse 1 haben ein Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB , so daß ein mittlerer Innengeräuschpegel von etwa 40 dB (A) am Tage und 30 dB (A) bei Nacht erreicht wird.

Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde im Plan eingetragen.

X*

Nach dem Ausbau der neuen Trasse soll der bisherige Straßenbereich der Straße "Weidkamp" durch entsprechende Abriegelung beruhigt und z.T. als Grünfläche bzw. beschränkt befahrbare Fußgängerzone hergerichtet werden.

*siehe "Ergänzung und Änderung" Seite 14/15

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Ortskernes insbesondere im Bereich der Dionysiuskirche, des Borbecker Platzes und der Straße "Weidkamp" soll möglichst erhalten und renoviert werden. Die vorhandenen Gebäude wurden daher im Plan weitgehend durch die Ausweisung von MK- bzw. WA- und WR-Gebieten bestätigt, wobei Baulücken geschlossen und einzelne, überalterte Gebäude durch Neubauten ersetzt werden können.

Bei verschiedenen Gebäuden innerhalb dieser Baugebiete handelt es sich um erhaltenswerte Bausubstanz, da sie als historisch bewerkenswerte Gebäude einzustufen sind. Diese Gebäude sind die Dionysiuskirche und die Häuser Dionysiuskirchplatz Hs.Nr. 12 und 13, sowie "Weidkamp" Hs.Nr. 5 und 14.

Unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse wurde für den Bereich "Weidkamp" Hs.Nr. 14 bis 22 eine III-geschossige Bauweise vorgesehen. Diese Ausweisung ermöglicht eine Neubebauung ~~in ter-~~
~~rassierter Form~~,* die unter Ausnutzung der Höhendifferenz von etwa 9 - 10 m zur Straße "Weidkamp" dreigeschossig und zum Kirchplatz eingeschossig in Erscheinung tritt. Mit diesem Gebäude, in dem die Kath. Kirchengemeinde Altenwohnungen einrichten will, kann nicht nur die erhebliche Höhendifferenz zwischen der Straße "Weidkamp" und dem Dionysiuskirchplatz überbrückt und die problematische Böschungssituation konstruktiv gesichert, sondern auch ein räumlicher Abschluß des Dionysiuskirchplatzes geschaffen werden.

Diese städtebauliche Zielsetzung, die besondere Lage des Grundstücks und die Geländesituation rechtfertigen eine über die gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Nutzungswerte hinausgehende Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,6, wobei die max. Traufhöhe sowohl in Bezug auf die Straße "Weidkamp" als auch auf den Dionysiuskirchplatz im Plan festgelegt wurde. Die erforderlichen Stellplätze können in einem zusätzlichen Garagengeschoß angelegt werden.

*siehe "Ergänzung und Änderung" Seite 14/15

Für die bebauten Gebiete beiderseits der Straße "Weidkamp" von Hs.Nr. 60 bis Hs.Nr. 78 sowie südlich der Wachtstraße wurde aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung in Verbindung mit vorhandenen Handwerksbetrieben ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen, um in Anbetracht dieser Eigenart der Nutzung die Wohnbebauung erhalten und fortentwickeln zu können.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Für die notwendige Erweiterung der Dionysiuschule wurde nach Aufgabe der Nordtangente eine entsprechende "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)" unter Inanspruchnahme eines Teiles der Kraftstraße und des ehem. Betriebshofes der EVAG ausgewiesen. Weiterhin wurden in dieses Grundstück nicht mehr benötigte Teilflächen der im Bebauungsplan "Borbeck, Neuplanung des Ortskernes" ausgewiesenen Post- bzw. Kindergartengrundstücke einbezogen. Als Ersatz für gfl. auf dem Schulgrundstück bei Neubaumaßnahmen zu beseitigende Bäume wurde entlang der Stolbergstraße eine mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche vorgesehen.

Die nördlich angrenzende Stolbergstraße soll einen entsprechenden verkehrsgerechten Ausbau unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange der EVAG, d.h. Gleisanlage mit Haltestellen für durchgehende und endende Linien sowie Bushaltestellen erhalten.

Südlich der Stolbergstraße ist außerhalb der Grünfläche ein Ersatzbauwerk für das im ehem. Betriebshof der EVAG enthaltene Gleichrichterwerk vorgesehen. Im Plan wurde eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen eingetragen.

Das Gelände der Dionysiuskirche und des Katholischen Krankenhauses wurden im Plan als " Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Für das Krankenhaus ist eine Generalsanierung mit entsprechenden Erweiterungsbauten vorgesehen. Bei der Festlegung der überbaubaren Fläche wurden die geplanten Neubaumaßnahmen berücksichtigt.

Eine im Rahmen der Neubaumaßnahmen ggfls. vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Krankenfahrzeuge von der Straße Weidkamp erscheint hinsichtlich der Verkehrsführung unbedenklich, zumal diese Straße im nördlichen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt abgeriegelt werden soll. Eine hiermit verbundene Verkürzung der südlichen Fußwegrampe könnte zugestimmt werden, da die Erreichbarkeit des höher gelegenen Fußweges durch den nördlichen Rampenteil und die ersatzweise zu schaffende Treppenanlage erhalten bliebe.

Der vorhandene Friedhof zwischen der Straße "Weidkamp" und der Hülsmannstraße wurde im Plan bestätigt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, den gewachsenen Ortskern Borbecks zu erhalten, ergibt sich in Anbetracht der Größe und des Zuschnittes einzelner Blockflächen bzw. Grundstücke insbesondere in den jeweiligen Ecklagen sowie der derzeitigen Nutzung bei der Bestätigung der vorhandenen Bausubstanz eine Überschreitung der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Nutzungswerte. Bei den an den Borbecker Platz angrenzenden Blockflächen sowie dem Grundstück Marktstraße Hs.Nr. 22 wurde daher im Plan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,6, 2,8 und 3,0, für die "Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)" eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 gewählt.

Diese Überschreitung der zulässigen Nutzungswerte ist gem. § 17 Abs. 10 BauNVO in Anbetracht der städtebaulichen Zielsetzung gerechtfertigt, zumal durch die Schaffung der entlang der Bahn geplanten öffentlichen Grünfläche und des Fußgängerbereiches innerhalb des Ortskernes ein Ausgleich geschaffen wird, wodurch sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.

Diese für die Ecklagen gedachte erhöhte Ausnutzung soll bei größeren Grundstücken innerhalb der Blockflächen nicht in Anspruch genommen werden können. Deshalb sind entsprechende Baugrenzen festgesetzt, um für den gesamten Baublock die heute vorhandene Baustruktur einer Blockrandbebauung auch für die Zukunft zu sichern. Da es sich bei den Geschoßflächenwerten um Mittelwerte - bezogen auf den jeweiligen Baublock - handelt, kann in Anbetracht der o.a. städtebaulichen Zielsetzung innerhalb der Blockflächen beiderseits der Marktstraße bei viergeschossiger Ausweisung auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BBauG in Ausnahmefällen für die Grundstücke in den Ecklagen die Geschoßflächenzahl bis max. 3,5 zugelassen werden. Voraussetzung ist jedoch, daß sowohl die vorgeschriebene Geschoßzahl als auch die entsprechenden Baugrenzen eingehalten werden. Diese Art der Ausnahme wurde gewählt, um die Planung nicht auf einzelne Grundstücke abzustellen, da die Grundstücksgrenzen - insbesondere im Sanierungsgebiet - veränderbar sind. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnungssituation, den erheblichen Bedarf an Wohnungen und eine angestrebte Belebung des Ortskerns sollen neben den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen im Kerngebiet (MK) auch sonstige Wohnungen ab I. Obergeschoß zugelassen werden. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende textliche Festsetzung vorgenommen.

Damit im Ortskern die Ausgewogenheit des derzeitigen Mischungsverhältnisses zwischen Wohnen und Tertiärnutzung im Interesse eines ungestörten Funktionierens des Wohn- und Geschäftslebens gesichert, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufrechterhalten, die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet und die Bausubstanz entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erhalten und gepflegt wird, sollen in den MK-Gebieten Vergnügungsstätten - wie Diskotheken,

Tanzlokale, Varieteß, Nachtbars, Kinos und Spielhallen - gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende textliche Festsetzung vorgenommen.

Gemäß den Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen wurde ein entsprechender Streifen an den Grenzen des Friedhofes festgesetzt, der von der Belegung freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, um den Friedhof gegenüber Nachbargrundstücken hinreichend gegen Sicht abzuschirmen. Entlang der Hülsmannstraße ist die Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Grün- und Spielbereich südlich der Dionysiussschule und der Realschule Borbeck vorgesehen. Bei dieser Grünanlage kann bzgl. der Verwirklichung der Planung zwischen den alsbald und erst in ferner Zukunft beabsichtigten Maßnahmen differenziert werden. Vordringliches Ziel beim Ausbau der Grünfläche ist in Anbetracht der Lage und Bedeutung in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Grün- und Spielbereiches, des Friedhofes und des Ortskerns die Realisierung des südlich der Stolbergstraße gelegenen Teilbereiches. Die hierfür benötigten Grundstücksflächen sowie das Gebäude Hülsmannstraße Nr. 14 befinden sich bereits im Besitz der Stadt Essen.

Der Ausbau des nördlich der Stolbergstraße gelegenen Teilbereiches ist dagegen als Zielplanung anzusehen, so daß die Einbeziehung der innerhalb dieser Fläche vorhandenen zwei Gebäude in die Grünanlage erst in ferner Zukunft zu erwarten ist.

Die Verkehrsflächen im Bereich der Dionysiuskirche, des bisherigen Marktplatzes (Borbecker Platz) und des neuen Marktes südlich des Bahnhofes sollen als Fußgängerbereich mit entsprechendem Andienungsverkehr gestaltet werden.

Eine Regelung über die Befahrbarkeit verschiedener Teile des Fußgängerbereiches erfolgt im Rahmen der entsprechenden Teileinziehungsverfahren.

Durch die Lage des Fußgängerbereiches im historischen Kern Borbecks mit direkten Anschlüssen an den öffentlichen Nahverkehr (Bahn und Bus) sowie an den Individualverkehr ergibt sich ein Fußgänger- und Einkaufsbereich mit besonders guten Voraussetzungen, der erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt.

Die Straßenbahn wird weiterhin in der Marktstraße - auch nach ihrem Ausbau als Fußgängerbereich - verbleiben. Erst nach dem Bau einer entsprechenden U-Bahnstrecke kann auf diese Bahnlinie verzichtet werden.

Unmittelbar nördlich des Bf. Essen-Borbeck ist die Anlage eines Parkplatzes mit 30 Stellplätzen zur Verknüpfung des Bahn- und Individualverkehrs (park and ride-System) beabsichtigt. Dieser Parkplatz, der so begrenzt ist, daß die vorhandenen Bäume erhalten bleiben, ist über eine Stichstraße von der Straße "Weidkamp" aus zu erreichen und soll den Benutzern der Bundesbahn vorbehalten sein.

Gleichzeitig wird über diese Straße die Erschließung der Hausgrundstücke "Weidkamp" Hs.Nrn. 1 - 15 und des Bahnhofsgebäudes gewährleistet. Der Bereich der Straße "Weidkamp" vor diesen Häusern kann daher ebenfalls in den Fußgängerbereich einbezogen werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen dem neuen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet.

III. Sanierungsmaßnahmen

Für den Kernbereich von Borbeck hat der Rat der Stadt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes am 25.04.73 beschlossen. Die Sanierungssatzung erlangte am 12.01.74 Rechtskraft. In der Sitzung am 25.01.84 hat der Rat der Stadt die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für den Teilbereich Weidkamp/

Hülsmannstraße/Prinzenstraße gem. § 51 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz beschlossen.

Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz zur Behebung gravierender städtebaulicher Mißstände brauchen in diesem Bereich nicht durchgeführt zu werden.

Der Ausbau der Westtangente wird als Zielplanung angesehen, so daß eine Verwirklichung dieser Maßnahme im Rahmen der Sanierung nicht erfolgen muß.

X*

~~In dem Bereich des Sanierungsgebietes, in dem die vorgesehenen Maßnahmen alsbald verwirklicht werden sollen, wurden die zu beseitigenden baulichen Anlagen, die den Festsetzungen des B-Planes entgegenstehen gem. § 10 (1) des St.BauFG kenntlich gemacht. Die Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurde im Plan dargestellt.~~

IV. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen:

Gesamtverfahrensgebiet	ca.	18,6 ha
Wohnbauland	ca.	4,2 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	3,2 ha
Öffentliche Grünfläche, Grünanlage	ca.	3,1 ha
Private Grünfläche, Friedhof	ca.	3,7 ha
Verkehrsfläche	ca.	4,4 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Baugebiet: Reines Wohngebiet (WR)		
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	II

*siehe "Ergänzung und Änderung" Seite 14/15

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 / 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8/1,0/1,1/1,6
Zahl der Vollgeschosse (Z) = II - IV

Besonderes Wohngebiet (WB)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) = I - II

Kerngebiet (MK)
Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6/2,2/2,6/2,8/3,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) = I - IV

Fläche für den Gemeinbedarf
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 / 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0/1,1/2,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) = III und IV

V. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenbau einschl. Radwege ca. 9,0 Mio DM
Kanalbau ca. 1,7 Mio DM
Ausbau der öffentl. Grünfläche ca. 1,2 Mio DM

Bodenordnung
Grunderwerb ca. 4,0 Mio DM
Gebäudeentschädigung ca. 5,4 Mio DM
Abbruch und Umzug ca. 2,0 Mio DM

Gesamtkosten ca. 23,3 Mio DM

Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen,
Ausgleichsbeträgen und Grundstücks-
verkäufen

1,8 Mio DM

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die durchzuführende Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Für diese Maßnahmen bildet der Bebauungsplan eine der gesetzlichen Grundlagen.

Die als öffentliche Grünanlage entlang der Bundesbahnstrecke und der Hülsmannstraße ausgewiesenen Grundstücke sowie der Bereich der neuen Trasse der Straße Weidkamp befinden sich teils im Besitz der Deutschen Bundesbahn, teils im privaten Besitz.

Der Eigentumsübergang an die Stadt Essen ist, soweit auf freiwilliger Basis nicht möglich, durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen zu bewirken.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Weidkamp/Hülsmannstraße, Weidkamp Teil II" werden in Teilbereichen die Festsetzungen der Bebauungspläne "Borbeck" Nr. 310, "Borbeck - Neuplanung des Ortskernes" Nr. 36/70 und "Borbecker Straße/Fürststäbtissinstraße" Nr. 5/78 aufgehoben, soweit diese von dem Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes erfaßt werden.

07.06.84

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Rohde
Amtsleiter

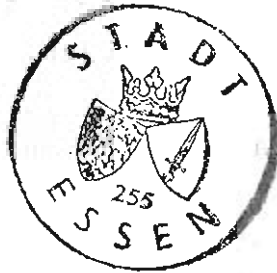
Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Zeit

vom 16. Juli 1984

bis 16. August 1984

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 17. August 1984
Der Oberstadtdirektor
I.A.



Hen

Ergänzung und Änderung:

Die Begründung vom 07.06.84 wurde an den mit "x" gekennzeichneten Stellen wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Seite 4:

Um den Anliegern von der Besitzung Weidkamp Hs.-Nr. 55 bis zur Straße Möllhoven im Verlauf der neuen Straße einen zusätzlichen Schutz zu bieten, ist die Anlage eines 3 m breiten, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen Grünstreifens unmittelbar entlang dem WA-Gebiet vorgesehen.

Hierdurch wird ein entsprechender Sichtschutz und somit eine Minderung der möglichen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung erreicht.

Der Raum für den 3 m breiten Grünstreifen ergibt sich dadurch, daß in Anbetracht der einseitig angrenzenden Grünfläche in diesem Teilstück auf der Westseite der Trasse auf den ansonsten beidseitig geplanten Fußweg

und Parkstreifen verzichtet werden kann. Um nicht die Anlieger mit dem Ausbau, der Pflege und der Unterhaltung des Grünstreifens zu belasten, soll dieser Streifen als Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsfläche verbleiben.

Seite 5:

Im dritten Absatz wurden die Worte "in terrassierter Form" gestrichen.

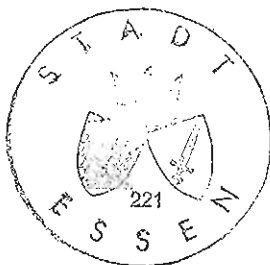
Seite 11:

Der dritte Absatz wurde gestrichen und nachfolgender Text eingesetzt:

Der Ausbau der öffentlichen Grünanlagen auf dem ehemaligen Bahngelände sowie südlich der Stolbergstr. soll jedoch vordringlich erfolgen.

Aus diesem Grunde ist die Beseitigung der in diesen Bereichen vorhandenen Gebäude alsbald erforderlich.

Die Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurde gem. § 9 Abs. 6 BBauG im Plan nachrichtlich übernommen.



Essen, 10.04.1985

Stadtplanungsamt
Im Auftrage:

H. Klus-v. Gern

Der Rat der Stadt Essen hat am 22.05.85 den Bebauungsplan Nr. 8/82 als Satzung und die Begründung hierzu vom 07.06.84 einschließlich der Ergänzung und Änderung vom 10.04.85 gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.



Essen, 27.06.85
Der Oberstadtdirektor
i. A.

Gehört zur Verfügung vom 12.7.85
AZ. 35.2 - 12.03 / Pflanz 62771
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

P. Hoyer

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. **16.8.1985** bekanntgemacht worden

Essen, den **21.8.** 1985

Der Oberstadtdirektor

h.A.

P. Hejßel

