

B e g r ü n d u n g \*

zum Bebauungsplan Nr. 12/80

"Scharpenhang/An den Friedhöfen"

-Stadtbezirk VIII-

-Stadtteil: Kupferdreh-

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

\* Siehe § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der ursprünglichen Fassung vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des BBauG in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256).

Gel. Ort zur ~~Vlg. V.~~ 21.04.1981  
A, 35.2-12.03 (Essen 2803)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Plan erfaßt ein Gelände zwischen der Byfanger Straße und der Niederweniger Straße und wird im Westen von der Straße "An den Friedhöfen", dem Verbindungsweg zur Niederweniger Straße, der östlichen Grundstücksgrenze der Besitzung Niederweniger Straße Hs.-Nr. 85 A bis 87 A und im Osten von der Fußwegverbindung zwischen Niederweniger Straße (östlich Wasserhochbehälter) und Byfanger Straße (östlich Umspannanlage) begrenzt. In den Verfahrensbereich ist ein Grundstück zwischen den Hausgrundstücken Engelssiepen 2 und Byfanger Straße 205 nördlich der Byfanger Straße einbezogen.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Am Ostrand des Stadtteils Essen-Kupferdreh, in dem sich durch eine Reihe infrastruktureller Einrichtungen ein eigenes Vorortleben entwickelt hat, ist in den vergangenen Jahren als Übergang zur freien Landschaft mit zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen eine überwiegende Einfamilienhausbebauung entstanden. Die Hanglagen mit zwar topografisch teilweise schwierigen Geländebeziehungen doch landschaftlich reizvollen Ausblicken ins Ruhrtal werden für Eigenheimbebauung bevorzugt, zumal innerhalb des Stadtgebietes nur noch wenig solche erschließungsfähige Flächen in ähnlichen Lagen zu finden sind. Ein leistungsfähiges Straßennetz von Sammelstraßen ist vorhanden und wird Zug um Zug entsprechend der Verkehrsbedürfnisse verbessert. Durch den öffentlichen Personennahverkehr sind diese Gebiete erschlossen.

Zwischen der älteren Eigenheimbebauung "An den Friedhöfen" und der Einfamilienhaus-Neusiedlung "Scharpenhang" sollen auf einer im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten und nach Nordwesten abfallenden Fläche Eigentumsmaßnahmen in I-geschossigen und II-geschossigen Reihenhausergruppen errichtet werden mit zusammen 58 Einheiten.

Die dazugehörigen Garagen und Stellplätze werden an den Erschließungsstraßen als Gruppen zusammengefaßt, sodaß der eigentliche Wohnbereich vom Fahrverkehr freigehalten werden kann. - Ergänzung siehe Seite 6 (neuer 3. Absatz) -

Die einzelnen Hausgruppen werden über private Wohnwege erschlossen. Der etwa halbkreisförmige untere Erschließungsweg soll gleichzeitig nur dem Notverkehr dienen und stellt eine Verbindung zwischen den Straßen "Am Gerichtshaus" und "Scharpenhang" dar.

Für diesen Weg ist die Eintragung eines öffentlichen Gehrechts beabsichtigt, damit der Zugang zur öffentlichen Grünanlage sichergestellt werden kann.

Der die östliche Plangebietsgrenze bildende Fußweg zwischen der Niederweniger Straße und der Byfanger Straße bleibt als solcher erhalten und wird nur in Teilabschnitten als Grundstücks- und Garagenzufahrt genutzt. Durch Bepflanzung und Eingrünung der Freiflächen und der Garagengruppen soll eine optimale Einordnung der Ansiedlung in die Landschaft erreicht werden. Dazu dient auch die den Rundweg begleitende private Grünfläche.

Das am Westrand des Plangebietes vorhandene Siepental soll erhalten bleiben und durch entsprechende Gestaltung unter Erhaltung des Baumbestandes in die Naherholungsgebiete als öffentliche Grünanlage einbezogen und durch Fußwege zur Verbindung der einzelnen Siedlungsbereiche erschlossen werden. In dieses Grüngelände ist ein Kinderspielplatz (Spielbereich B) eingebettet. Die innerhalb des Planbereiches liegenden Versorgungsanlagen für Wasser und Strom werden entsprechend festgesetzt.

### III. Nutzungen und Zahlenwerte

Es wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Bebauung: I-geschossig und talseitig	II-geschossig	16 Häuser
II-geschossig und talseitig	III-geschossig	14 Häuser
II-geschossig		<u>28 Häuser</u>
		58 Häuser

Garagen:	ca. 48 Plätze
Tiefgaragen:	ca. 37 Plätze
offene Stellplätze:	ca. 35 Plätze

Größe des Verfahrensgebietes	ca. 8,30 ha
Öffentliche Grünanlage (Spielplatz ca. 0,1 ha)	ca. 3,50 ha
Private Grünfläche	ca. 0,12 ha
Versorgungsflächen: Umspannanlage	ca. 0,45 ha
Wasserbehälter	ca. 0,65 ha

### IV. Kosten

Bei der Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach überschläglicher Ermittlung voraussichtlich folgende Kosten:

Bodenordnung:	ca. 2.200.000 DM
Erschließung: Straßenbau	ca. 250.000 DM
Stützmauer	ca. 160.000 DM
Kanalbau	ca. 390.000 DM
Grünflächen: öffentl. Grünanlage	ca. 1.250.000 DM
Spielbereich B	ca. 90.000 DM
	<hr/>
insgesamt	ca. 4.340.000 DM

Für den Ersatzwohnungsbau sind Darlehen in Höhe von etwa 700.000 DM erforderlich.

Die Kosten der Bodenordnung enthalten Grunderwerb, Freistellung und Entschädigung. Von der öffentlichen Grünanlage sind bereits ca. 2,5 ha erworben worden.

An Erschließungsbeiträgen fließen etwa folgende Beträge voraussichtlich zurück:

a) aus Grunderwerbskosten	ca. 200.000 DM
b) aus techn. Erschließungskosten	ca. 600.000 DM
	<hr/>
insgesamt ca.	800.000 DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die zur Realisierung notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dies auch langfristig nicht gelingen, so werden die rechtlichen Möglichkeiten herangezogen werden müssen. Von der Aufstellung eines Sozialplanes wird zunächst abgesehen, da der Kreis der Betroffenen relativ klein ist.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 15/66  
"An den Friedhöfen"

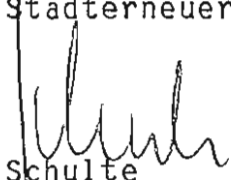
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 12 /80

betreffen.

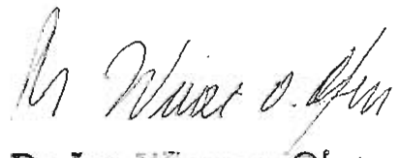
Essen, den 1. 4. 1980

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulze  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Dr.-Ing. Wisse-v. Ofen  
Stellvertretende Amtsleiterin

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit vom 30. Juni 1980 bis 8. August 1980 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 12.08.1980

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



*Mester*  
Mester

Gel.ört zur Vig. V. 21.04.1981

Az 35.2-12.03 (Essen 2803)

Der Regierungspräsident

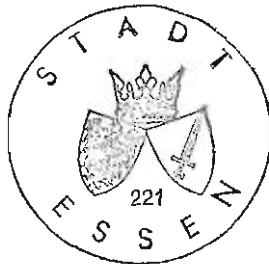
Düsseldorf

Ergänzung zu Seite 2, Abschnitt II, neuer 3. Absatz

"Das Neubaugebiet wird wegen der vorhandenen topographischen Gegebenheiten für den Fahrverkehr an die von Osten kommenden Straßen "Scharpenhang" und "Am Gerichtshaus" angeschlossen. Der weitaus größte Teil des Erschließungsverkehrs wird dabei von der bereits entsprechend ausgebauten Straße "Am Gerichtshaus" aufgenommen. Bei einem direkten Anschluß an den westlich gelegenen Ortskern müßte ein zum Teil bewaldetes Tal mittels Damm überwunden werden. Ein solcher Eingriff ist dem Charakter der Landschaft abträglich."

Die Ergänzung der Begründung erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Essen vom 28. Januar 1981.

In der gleichen Sitzung des Rates der Stadt wurde diese Begründung einschließlich Ergänzung gemäß § 9, Abs. 6 BBauG in der ursprünglichen Fassung vom 23.06.1960 aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des BBauG in der Fassung vom 18.08.76 abschließend beschlossen.



Essen, den 4. Februar 1981  
Der Oberstadtdirektor  
I. A.

*H. Wieso-v. Ofen*  
Dr.-Ing. Wieso-v. Ofen  
Abteilungsleiterin Verbindliche Bauleitplanung

Geht zur Vig. v. 21.04.1981  
1735-2-12.03 (Essen 2803)  
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. 22. Mai 1981 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 26. Mai 1981.

Der Oberstadtdirektor



I. A.  
Graf