

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 5/77
"Langenberger Straße/Rüplingsweg"
Stadtbezirk VIII
Stadtteil Überraehr-Holthausen

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

* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt von dem Verbindungsweg zwischen Langenberger Straße und Rüpingsweg südlich der Ev. Kirche (Grundstück Langenberger Straße Hs.Nr. 434), der Langenberger Straße bis Grundstück Langenberger Straße Hs.Nr. 566, dessen nördliche Grundstücksbegrenzung und der Bundesbahnstrecke von Steele nach Kupferdreh und Langenberg. In das Plangebiet einbezogen sind außerdem die Grundstücke Langenberger Straße Hs.Nrn. 449-473, Klapperstraße Hs.Nr. 1 und Krummecke Hs.Nr. 3-5.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27. September 1972 beschlossen, daß für den Bereich Überrauch-Holthausen ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellt werden soll. Das Plangebiet erfaßt einen Teil dieses Bereiches.

Nach der Stilllegung der Zeche Heinrich wurde für den Raum Überrauch-Holthausen ein Rahmenplan ausgearbeitet, der einen zusammenhängenden städtebaulichen Siedlungsbereich von ausreichender Tragfähigkeit im Einzugsbereich eines Haltepunktes des öffentlichen Nahverkehrs vorsieht. Für die Flächen östlich der Langenberger Straße und südlich der Klapperstraße ist die Bebauung auf der Grundlage der Festsetzungen der Bebauungspläne "Schaffelhofer Weg/Bulkersteig" und "Klapperstraße/Bulkersteig, Teil I und Teil II" zum überwiegenden Teil schon verwirklicht bzw. in der Ausführung. Die geplante Bebauung auf dem Gelände der ehem. Zeche Heinrich soll die Entwicklung abrunden und die harmonische Anbindung an den gepl. S-Bahn-Haltepunkt herbeiführen. So lassen sich hier auch kleinere Geschäfte als Ergänzung der Infrastruktur anordnen. Zwischen dem Ortsschwerpunkt und dem Haltepunkt ist eine Fußwegverbindung mit Überbrückung der Langenberger Straße vorgesehen. Unter Benutzung der Zugänge zum S-Bahn-Haltepunkt kann dieser Fußweg mittels Brücke über die Ruhr Anschluß an ein Wegenetz in der Heisinger Aue erhalten.

Ergänzung siehe Seite 6

Für ein park-and-ride-System sind Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Haltepunktes eingeplant. Eine Nutzung dieser öffentlichen Stellplätze für Wanderer, Ausflügler usw. ist gleichfalls möglich.

Die vorhandenen bergbaulichen Anlagen - Schacht, Maschinen- und Pumpenhaus - müssen vorerst erhalten bleiben, da über diesen Schacht die zentrale Wasserregulierung in den Ruhrzechen vorgenommen werden muß. Zur Abrundung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur besseren gestalterischen Einordnung der Bergbauanlagen in das Landschaftsbild wird im südlichen Teil des "Baugrundstücks für besondere bauliche Anlagen" durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit zur Errichtung einer Sporthalle eröffnet.

In einer Halle der ehemaligen Zechenanlage befindet sich ein Betriebsstützpunkt des Ruhrverbandes. Diese in sich geschlossene Lager- und Werkstatthalle dient der Erfüllung der Aufgaben des Verbandes. Bei den hier anfallenden Arbeiten werden durch diese besonderen Verhältnisse die zulässigen Immissionswerte für ein WA-Gebiet nicht überschritten, so daß der Bestand des Betriebspunktes durch Einbeziehung in das angrenzende WA-Gebiet als nichtstörender Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb gewährleistet ist. Weitere wasserwirtschaftliche und abwassertechnische Belange werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt, da das gesamte Verfahrensgebiet an die städtischen Abwasser-einrichtungen angeschlossen ist bzw. werden kann.

Zwischen Langenberger Straße und Rüpingsweg ist eine Umspannanlage des RWE vorhanden und als Versorgungsfläche festgesetzt. Von dieser Anlage aus ist in nordwestlicher Richtung der Neubau einer 110 KV-Freileitung durch das RWE vorgesehen, die die z.Z. nach Südost verlaufende Leitung durch günstigere Trassenführung ersetzen soll.

In dem nördlich der Umspannanlage ~~festgesetzten MI~~^{angrenzenden} Gebiet sind kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorhanden. Die nicht wesentlich störenden Betriebe sollten zur Versorgung der Bevölkerung und zur Erhaltung von Arbeitsplätzen in dem sonst fast ausschließlich dem Wohnen dienenden Stadtbezirken von Übrerruhr mit Rücksicht auf die Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit unbedingt erhalten bleiben. Für einen dort z.Z. noch ansässigen Milchverwertungsbetrieb sind Verlagerungsbemühungen eingeleitet, so daß auch dieses Grundstück in Zukunft von entsprechend zulässigen Betrieben genutzt werden kann. Zur Abschirmung dieses Gebietes gegenüber den sich nördlich anschließenden Gemeinbedarfseinrichtungen der evang. Kirche ist ein Streifen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die im westlichen Abschnitt der Straße "Rüpingweg" vorhandenen Einfamilienhäuser werden bestätigt und durch Festsetzung einer Grünfläche eine weitere Ausdehnung der Bebauung unterbunden und somit die Grünstaltung der Ruhrabhänge unterstützt.

Auf einem Gelände südlich der Straße "Rüpingweg" ist die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Begegnungs- und Servicezentrum für Bewohner und Außenstehende auf dem dafür ausgewiesenen "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" vorgesehen.

~~Als Träger ist die Arbeiterwohlfahrt interessiert, da sie eine ähnliche Einrichtung in Steele wegen Platzmangel aufgeben möchte.~~ Ergänzung siehe Seite 6 (2)

Dem erklärten Ziele, im Ruhrtal möglichst größere und zusammenhängende Freizeit- und Erholungsräume anzulegen, dient auch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche in Anlehnung an die Bundesbahnstrecke. Entlang des vorhandenen Rüpingweges und des geplanten Wanderweges innerhalb dieser Grünfläche sollen die vom Tal ansteigenden Hänge und Böschungen durch Bepflanzungen zur Ausgestaltung des Ruhrtales beitragen. Ebenso ist die Anlage von Ruhe- und Spielplätzen beabsichtigt.

Ergänzung siehe Seite 6 (3)

III. Nutzungen und Zahlenwerte

Gesamtverfahrensgebiet:	ca. 10,5 ha
Wohnbebauung: I - VI Geschosse neu	ca. 120 WE
Abbruch überalterter Bestand	ca. 30 WE
Seniorenzentrum bis VIII-Geschosse:	ca. 0,9 ha
Altenkrankenheim	ca. 120 Plätze
Altenwohnheim	ca. 35 WE
Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen:	
Bergbaul. Anlagen	ca. 0,25 ha
Tennis- oder Sporthalle	ca. 0,4 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 2,0 ha
private " "	ca. 0,3 ha
Öffentl. Parkplätze	ca. 35-40 Stellpl.

IV. Kosten

Für die Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt nach überschläglicher Ermittlung voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb und Bodenordnung:	ca. 2.000.000,- DM
Straßenbau (Erschließungsstraßen und Parkplatz):	ca. 450.000,- DM
Kanalbau:	ca. 220.000,- DM
Grünflächengestaltung:	ca. 640.000,- DM
	<hr/>
zusammen	ca. 3.310.000,- DM

Für den Ausbau der Langenberger Straße sind für den durch diesen Plan erfaßten Abschnitt aufzuwenden: ca. 1.400 000,-


Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden bei Zuschußmaßnahmen gemäß GVFG 85% der zuwendungsfähigen Kosten (Langenberger Straße) für den Straßenbau von Bund und Land getragen.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes werden notwendig.


Essen, den 13. Mai 1977

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



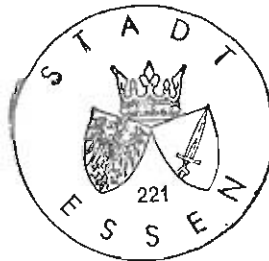
Stadtplanungsamt

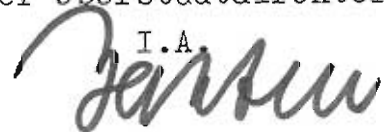

Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit vom 29. August 1977 bis 29. September 1977 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 30. 9. 1977

Der Oberstadtdirektor



I.A.


Ergänzung zu Abschnitt II., Seite 2: (1)

Bei der Festsetzung der Nutzungswerte für das südlichste WA-Gebiet am Zugang zum S-Bahn-Haltepunkt wurde trotz der differenzierten Bebauung von IV auf VI Geschossen auf die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für eine VI-geschossige Bebauung zurückgegriffen. Die Überschreitung der Höchstwerte für eine IV-geschossige Bebauung ist wegen der Lage am Haltepunkt gerechtfertigt, zumal ein Ausgleich an Freiflächen durch die unmittelbar angrenzenden Grünflächen der Ruhruferzone und die Zugangsflächen herbeigeführt wird. Außerdem ist eine Tiefgarage eingeplant und auf die hierdurch mögliche Festsetzung höherer Ausnutzung verzichtet worden.

Ergänzung zu Abschnitt II., Seite 4, 2. Abs.: (2)

Diese Einrichtung soll nicht nur dem Neubauviertel Überrauch dienen, sondern ist auch im größeren Zusammenhang zu Steele zu sehen, wo die Arbeiterwohlfahrt eine bestehende Wohnheimanlage nicht funktionsfähig erweitern kann.

Bei der Festlegung des Grundstückes sind die landschaftlich bevorzugte Lage und die Einbindungsmöglichkeit in den Erholungsraum Ruhr sowie die Nähe des öffentlichen Nahverkehrs besonders berücksichtigt worden. Außerdem ist der Bedarf an Altenwohnheim- und Pflegeplätzen im stark verdichteten Stadtteil Überrauch in Zuordnung zu den Neubaugebieten angewachsen. Trotz der in der Nachbarschaft vorhandenen Anlagen des RWE und des Ruhrverbandes ist den positiven Merkmalen des Standortes deshalb der Vorzug gegeben worden, da darüberhinaus durch bauliche Vorkehrungen und Anordnung sowie Zweckbestimmung der Gebäude mögliche Nachteile ausgeglichen werden können.

Ergänzung zu Abschnitt II., Seite 4: (3)

Wegen der innerhalb des Plangebietes noch bestehender Nutzungen, die ggfls. zu Störungen führen könnten, soll sichergestellt werden, daß bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutze gegen Lärm vorgenommen werden. Deshalb ist eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 3 BBauG erfolgt.

6. Juni 1978



[Handwritten signature]

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzungen vom Rat der Stadt am 27. September 1978 gemäß § 9 Abs. 6 BBauG a.F. abschließend beschlossen.

Essen, den 18. Oktober 1978
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Gehört zur Vig. v. 26.3.79
Ar. 35.2.1-12.03 (Ff. 3712)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die braune Änderung auf Seite 3, vierter Absatz dieser Begründung erfolgte auf der Grundlage der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 26. März 1979 und des Beschlusses des Rates der Stadt Essen vom 19. Juni 1979.

Essen, den 20. Juni 1979



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. 13. Juli 1979 bekanntgemacht worden

Essen, den 16. Juli 1979

Der Oberstadtdirektor

i. A.

W. Mester
Mester

