

Begründung \*

zum Bebauungsplan

"Schulzentrum Überrauch, Langenberger Straße"  
Nr. 43/75

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

\* Siehe § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom  
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet:

Der Plan wird in etwa begrenzt: *Ergänzung siehe Seite 5* (1)

- ~~Im Westen von der Eisenbahnlinie von Essen-Steele nach Langenberg/Rhld.;~~
- ~~im Norden von den südlichen Grenzen der Besitzungen Nockwinkel Hs.Nr. 16 A und 16 B unter Einbeziehung des Zugangsweges bis zur Straße "Nockwinkel";~~
- ~~im Osten von den rückwärtigen Grenzen der Besitzungen Salierweg Nr. 4-18, einer Linie zwischen der Südostecke des Grundstückes Salierweg Nr. 18 und der Nordostecke des Grundstückes Schlettweg Hs.Nr. 23, den rückwärtigen Grenzen der Besitzungen Schlettweg Hs.Nrn. 23-7 und der östlichen Begrenzung der Langenberger Straße und~~
- ~~im Süden von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Langenberger Straße Hs.Nr. 436 und Rüpingsweg Hs.Nrn. 38 und 42.~~

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 27. September 1972 beschlossen, daß für den Bereich Überraehr / Holthausen Bebauungspläne im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufgestellt bzw. geändert werden sollen. Der vorliegende Bebauungsplan erfaßt den nördlichen Teil dieses Bereiches.

Die Ruhrhalbinsel mit den Stadtteilen Überraehr/Hinsel und Überraehr/Holthausen war in den vergangenen Jahren ein bevorzugtes Gebiet für Wohnbautätigkeit in Essen. Die zwischen der Altbebauung gelegenen, früher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind von verschiedenen Bauträgern und Bauherren mit geschlossenen Siedlungskomplexen bebaut worden. Dadurch hat sich die Einwohnerzahl von Überraehr mehr als verdoppelt.

Zur Ergänzung der infrastrukturellen Einrichtungen und zur Sicherstellung der schulischen Versorgung ist im Grenzbereich von Hinsel/Holthausen auf einem Plateau zwischen der Ruhr und der Langenberger Straße die Errichtung eines Schulzentrums vorgesehen. Der Plan soll hierfür die ortsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Mit dem abschnittsweisen Ausbau dieses Zentrums ist bereits begonnen worden. Teilbereiche eines Gymnasiums sind schon erstellt. Zur Einordnung dieses Zentrums in die Landschaft sind oberhalb der Böschungen zur Ruhr Pflanzgebote auf einem 10 m breiten Streifen festgesetzt.

Gleichzeitig werden die zur Eisenbahnstrecke abfallenden Böschungen und Geländestreifen sowie die zur Langenberger Straße geneigten Hänge als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Für diese überwiegend im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen werden darüber hinaus

Erhaltungs- bzw. Bepflanzungsgebote von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird ein wesentliches Element zur landschaftlichen Ausgestaltung des Ruhrtales geschaffen. Die Geländestrukturen werden überwiegend erhalten. Durch die Anlage von Wanderwegen innerhalb dieser Grünflächen soll eine Einbeziehung dieser Gebiete in die Naherholungszone Ruhr erreicht werden. *Ergänzung siehe Seite 5* (2)

Die durch ein Planfeststellungsverfahren des Landschaftsverbandes Rheinland festgesetzte Landstraße 441 wird in das Verfahren übernommen und im Bereich der Kreuzung mit der Langenberger Straße werden weitere öffentliche Wegeflächen zur Unterbringung von Abbiegespuren für einen verkehrsgerechten Ausbau ausgewiesen. Für die an dieser Landstraße angrenzenden Grundstücke sind bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Verkehrslärm notwendig (§ 9 Abs. 3 BBauG).

Das an der Langenberger Straße vorhandene evang. Gemeindezentrum wird bestätigt und die westlich angrenzenden Flächen zum weiteren Ausbau als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der an der Kirche vorhandene Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen geschützt. *Ergänzung siehe Seite 5/6* (3)

Beiderseits der Straße "Rüplingsweg" ist ein Betriebspunkt des Ruhrverbandes mit Regenrückhaltebecken, Pumpwerk und Dükerleitungen vorhanden. Für diese Flächen ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 7 Bundesbaugesetz vorgesehen.

Die zur Sicherstellung der überörtlichen Stromversorgung geplanten und genehmigten 110 -KV-Hochspannungsleitungen der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerk AG sind im Plan übernommen worden.

### III. Zahlenwerte

Schulzentrum und Gymnasium und Sporthalle bis zu 3 Geschossen	5,08 ha
WA-Gebiet an der Langenberger Straße mit 2 Geschossen	0,15 ha
Evang. Gemeindezentrum bis zu 3 Geschossen	2,17 ha
Öffentl. Grünanlagen	4,56 ha
<i>Grünfläche Gärten</i>	<i>0,29 ha</i>

### IV. Kosten

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

#### Bodenordnung:

Schulzentrum	ca. 1.200.000,-- DM
Öffentl. Grünanlagen	ca. 1.200.000,-- DM
Straßenbau:	ca. 1.000.000,-- DM
Kanalbau:	ca. 210.000,-- DM
Grünflächengestaltung:	ca. 900.000,-- DM

insgesamt ca. 4.510.000,-- DM

An Erschließungsbeiträgen fließen voraussichtlich ca. 200.000,-- DM aus techn. Erschließungskosten zurück.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Erreichung des Planungszieles werden bodenordnende und sonstige Maßnahmen notwendig.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne


Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die in dem Bebauungsplan

"Sonderfeld", Nr. 279

enthaltenen Festsetzungen, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43/75 betreffen.


Essen, den 17. Dez. 1975

Dezernat für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

  
Beigeordneter

Stadtplanungsamt





Dr.-Ing. Gerberding-Wiese  
Stellvertretende Amtsleiterin

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 16. 2. 76 bis 16. 3. 76 öffentlich ausgelegen

Essen, den 17. März 1976

Der Oberstadtdirektor

I. A.



  
Mester  
Städt. Vermessungsrat

Ergänzung zu Seite 2, Abschnitt I

①

Der Plan wird in etwa begrenzt:

- im Westen von der Eisenbahnlinie von Essen-Steele nach Langenberg/Rhld.
- im Norden von den südlichen Grenzen der Besitzungen Nockwinkel Haus-Nrn. 16A und 16B, dem Zugangsweg bis zur Straße "Nockwinkel" und der Straße "Nockwinkel"
- im Osten von der Straße "Salierweg", einer Linie zwischen der Südostecke des Grundstückes Salierweg Nr. 18 und der Südostecke des Grundstückes Bruktererhang Nrn. 20-24 (unter Einschluß eines Teiles der Besitzung Bruktererhang Nrn. 10-14), den rückwärtigen Grenzen der Besitzungen Schlettweg Hs.Nrn. 23 bis 7 und der östlichen Begrenzung der Langenberger Straße und
- im Süden von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Langenberger Straße Hs.Nr. 436 und Rüpingsweg Hs.Nrn. 38 und 42.

Ergänzung zu Seite 3, Abschnitt II, 1. Absatz

②

Die vorhandenen Hausgärten der Häuser Salierweg 4-18 fügen sich in die Gestaltungsabsicht sinnvoll ein, so daß sie als Gärten ausgewiesen werden. Für das noch unbebaute Grundstück Ecke Nockwinkel/Salierweg wird eine die topographischen Verhältnisse berücksichtigende Bebauungsmöglichkeit festgesetzt.

Ergänzung zu Seite 3, Abschnitt II, 2. Absatz

③

Im Zuge des Ausbaues der L 441 wurden durch den Landschaftsverband Rheinland, Landesstraßenbauamt Essen, Lärmschutzanlagen -vorwiegend Lärmschutzwände- entlang der Neubaustrecke errichtet, um die vorhandenen Gebäude zu schützen. Die Planung der beiderseits dieser Verkehrsstraße festgesetzten Gemeinbedarfsgrundstücke erfolgte nach Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für die Straße, so daß der erforderliche Lärmschutz für diese Grundstücke dem jeweiligen Bauträger obliegt. In Anlehnung an die südlich der L 441 zur Abschirmung der Grundstücke Langenberger Straße Hs.Nrn. 424 und 425A bestehende Lärmschutzwand werden beiderseits der Straße oberhalb der Böschung Lärmschutzwände festgesetzt. Darüber hinaus wird für beide Gemeinbedarfsgrundstücke eine von I- auf III-Geschosse ansteigende Bebauung festgesetzt, um eine optimale Abschirmung gegen Straßenlärm zu erreichen. Mit den auf den Gemeinbedarfsgrundstücken entlang

der Verkehrsstraße festgesetzten Pflanzgeboten wird nicht nur eine optische Abschirmung, sondern auch eine zusätzliche Schalldämmung bewirkt.

Die blauen Änderungen und Ergänzungen der Begründung erfolgten auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt vom 27. September 1978.

Essen, den 10. November 1978



*H. Jendryaszek*

Diese ergänzte Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit vom 27. November 1978 bis 29. Dezember 1978 erneut öffentlich ausgelegen.

Essen, den 02. Januar 1979

Der Oberstadtdirektor



Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzungen in der Sitzung des Rates der Stadt Essen am 19. Oktober 1979 gemäß § 9 Abs. 6 BBauG a.F. abschließend beschlossen.

Essen, den 26. Oktober 1979

Gehört zur Vlg. 03.03.1980 Der Oberstadtdirektor

Pa. 35.2-12.03 (Essen 3713)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf



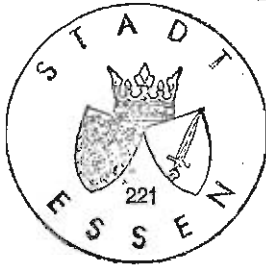
Im Auftrage

*H. Jendryaszek*

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. 11. April 1980 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 14. April 1980

Der Oberstadtdirektor



I. A.  
*[Handwritten signature]*