

S t a d t E s s e n  
Liegenschaftsverwaltung  
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 268

"Hinseler Feld"

I. Ergänzung und Änderung

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnungsmaßnahmen
- IV. Kosten

Ein Entwurfsplan, in dem die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche und vorgesehene Bebauung dargestellt ist, wurde dieser Begründung als Anlage beigelegt.

+ Siehe § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Hinselder Feld, I. Ergänzung und Änderung" durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Langenberger Straße, der Antropstraße, der Überrastraße und der Straße Nockwinkel sowie die Besitzungen Nockwinkel Haus Nr. 10 bis 16 B.

## II. Allgemeines

Der Rat der Stadt hat, um den steigenden Bedarf an Bauland zu steuern, für das oben beschriebene Gelände - das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde - bereits in seiner Sitzung am 10. September 1959 einen Durchführungsplan (Bebauungsplan i.S.d. BBauG) aufgestellt. Durch diesen Plan, der am 9. April 1961 rechtskräftig wurde, und der lediglich die Verkehrsflächen, die Bauflächen und die Nutzungsart der Bauflächen ausweist, wurde ermöglicht, die für die weitere Planung notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen vorab durchzuführen.

Der Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes ist gegenüber dem vorgenannten Durchführungsplan an einigen Stellen geändert worden und erfaßt ca. 37 ha. Der Plan enthält einen großen Teil der nach § 9 BBauG möglichen Festsetzungen und entspricht den Anforderungen des § 30 BBauG.

Außer Wohnbauflächen für ca. 700 WE (Familienheime und Geschoßwohnungen) sind im Planbereich ein Einkaufszentrum, vier Garagenhöfe, ein Marktplatz, je eine kath. und evgl. Kirche mit Gemeindezentrum, ein Kindergarten, zwei öffentliche Spielplätze und eine Spielwiese festgesetzt. Garagen und Stellplätze können in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken angelegt werden, weitere Stellplätze sind an verschiedenen Stellen in den Verkehrsflächen ausgewiesen. Die ~~B~~ebauung des

Geländes erfolgt zum Teil durch Wohnungsgesellschaften, zum Teil durch private Bauherren. Für Planungsverdrängte sind 250 Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Das gesamte Siedlungsgebiet wird von Gehwegen durchzogen, die zum Teil als Ergänzung des vorhandenen und noch geplanten Wanderwegenetzes dienen können.

### III. Bodenordnungsmaßnahmen

Es bleiben weiterhin die in den Erläuterungen zu dem am 9. April 1961 rechtskräftig gewordenen Durchführungsplan "Hinseler Feld" aufgeführten und auch nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) möglichen Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

### IV. Kosten

In den Erläuterungen zum Durchführungsplan "Hinseler Feld" sind die über die Aufschließung hinausgehenden Kosten in überschläglich ermittelter Höhe von 1.810.000,-- DM. angegeben.

Die jetzt für den Bau der Aufschließungsstraßen überschläglich ermittelten Kosten betragen ca. 3.800.000,-- DM.

Die Stadt beteiligt sich an den vorgenannten Kosten gemäß der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen mit 10 %.

Essen, den 6. April 1964

Stadtplanungsamt

*J. Kamm*  
Baudirektor

Liegenschaftsverwaltung

*H. Kamm*  
Beigeordneter

Amt für Bodenordnung

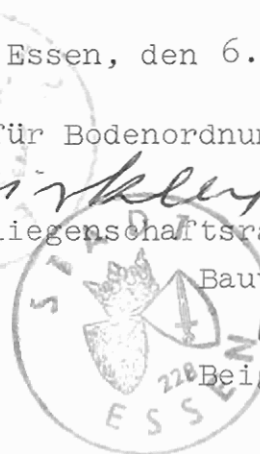
*G. Kamm*  
Oberliegenschaftsrat

Bauverwaltung

*H. Kamm*  
Beigeordneter


Tiefbauamt

*H. Kamm*  
Baudirektor



*H. Kamm*  
A. V.

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27. Juli 1964 bis 26. August 1964 öffentlich ausgelegen.


Essen, den 10. September 1964  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
  
techn. Stadtamtmann

Gehört zur Vfg. v. 20.7.65  
Az. IB1-125.4 (ESSEN 4702)

### Landesbaubehörde Ruhr

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ist im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 31 vom 7. August 1965 veröffentlicht worden.

Diese Begründung liegt ab 9. August 1965 öffentlich aus.

Essen, den 9. August 1965  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
  
Stadt.Verm.Amtmann

Textlicher Teil +  
des Bebauungsplanes

"Hinseler Feld"

I. Ergänzung und Änderung

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Bebauung
- III. Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- IV. Sonderpläne

Das Grundstücksverzeichnis zum Bebauungsplan ist als Anlage diesem textlichen Teil nachgeheftet.

- + Siehe § 9 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GVBl. S. 433).

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Hinseler Feld, I. Ergänzung und Änderung" durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

## II. Bebauung

Im Bebauungsplan ist der gegenwärtige Zustand in schwarzer bzw. grauer Farbe eingedruckt.

Alle neuen Festsetzungen sind - abgesehen von der Bestimmung im nachstehenden Absatz über Geschößzahlen - farblich dargestellt. Die Bedeutung der verwendeten Planzeichen ist aus der Legende ersichtlich.

Die Abgrenzung der Baugebiete bzw. von Teilgebieten ist, soweit sie nicht eindeutig durch Straßenbegrenzungslinien, durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches usw. erkennbar ist, durch einen braunen Farbstreifen - wie in der Legende dargestellt - festgesetzt.

Soweit im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt sind, die durch einen durchgehenden Rasterstreifen kenntlich gemacht wurden, muß auf diesen Linien gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die festgesetzte Baugrenze, durch einen unterbrochenen Rasterstreifen kenntlich gemacht, darf von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nur dort zugelassen, wo die Baugrenze nicht mit der Straßenbegrenzungslinie und einer Grünflächenbegrenzung zusammenfällt.

In allen Baublöcken in denen das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Geschößflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt ist, müssen die Baukörper - abgesehen von weitergehenden baurechtlichen Vorschriften - einen Mindestabstand von 3,00 m von den im Bebauungsplan darge-

stellten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der zwischen den Baukörpern und der öffentlichen Verkehrsfläche liegende Grundstücksstreifen ist als Vorgarten anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind "SO" und "MK"-Gebiete.

Bei Häusern mit entsprechender Hanglage kann der Ausbau des Kellergeschosses zu einer Souterrainwohnung gestattet werden, wobei innerhalb eines Baublocks bzw. bei Hausgruppen eine einheitliche Gestaltung erfolgen muß.

Die in den WS-Gebieten vorgesehenen eingeschossigen Baukörper erhalten ein steiles Satteldach mit einer Dachneigung um  $50^{\circ}$ . Die zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind mit Satteldächern mit einer Neigung von  $35^{\circ}$ , die übrigen zwei- und dreigeschossigen Häuser mit Satteldächern mit ca.  $30^{\circ}$  Neigung auszuführen. Die viergeschossigen Baukörper sollen Flachdächer erhalten. Abweichende Dachformen können innerhalb von Gebäudegruppen zugelassen werden. Die Dachneigungen sind innerhalb der Baublöcke bzw. Hausgruppen aufeinander abzustimmen. Für die im "SO" und "MK"-Gebiet zu errichtenden Gebäude gelten diese Bestimmungen nicht.

In den WS-Gebieten sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer max. Frontlänge von 24 m zulässig. Die WR- und WA-Gebiete mit vorgeschriebener zweigeschossiger Bauweise können mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. Gebäudegruppen bis zu einer Frontlänge von max. 55 m bebaut werden. Bei der dreigeschossigen Bebauung im Bereich der Neptunstraße darf eine Frontlänge von 58 m nicht überschritten werden. Für die "SO" und "MK"-Gebiete gelten Sonderregelungen.

Die im Aufschließungsgebiet zu errichtenden Gebäude dürfen eine Haustiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Die giebelständigen Einzelhäuser können eine Tiefe bis zu 14,00 m erhalten. Innerhalb der Baugrundstücke für Gemeinbedarf sind für Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung Abweichungen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung werden die im "SO"-Gebiet zu errichtenden Ladentrakte.

Bei den als "SO"-Gebieten festgesetzten Baublöcken handelt es sich um Ladengebiete im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung. In den Obergeschossen der hier vorgesehenen baulichen Anlagen können Wohnungen für die Ladenbesitzer eingerichtet werden. Die Ladentrakte erhalten Flachdächer. Die einzelnen Baublocks können jeweils an 2 Seiten - zum Ladenzentrum hin - geschlossen bebaut werden. Eine Haustiefe von 18 m darf nicht überschritten werden. Die Flächen für Grüngestaltung sind als Vorgärten anzulegen.

Der als "MK"-Gebiet ausgewiesene Baublock kann nur zur Schulte-Hinsel-Straße mit einer dreigeschossigen Hausgruppe mit einer max. Frontlänge von 72 m bebaut werden. Dachneigung ca.  $45^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ , Haustiefe max. 12,00 m. Die südöstliche Hausecke dieser Gruppe muß einen Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie Schulte-Hinsel-Straße erhalten. Ein zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach als Verbindungsglied zwischen dieser Hausgruppe und dem anschließenden Ladentrakt im "SO"-Gebiet ist an der Nordseite des Baublocks mit einer Tiefe bis zu 12,00 m zulässig.

Gemeinsame Bauwischgaragen auf der Grundstücksgrenze sowie sonstige aneinandergereihte Garagen sind in gleicher Flucht zu errichten. Alle Garagen erhalten grundsätzlich Flachdächer mit Ausnahme der in den nördlichen "WS"-Gebieten zu errichtenden Garagen mit angebauten Ställen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage (Eingangsseite) muß mindestens 5,00 m betragen.

Bestehende Gebäude, die im Bebauungsplan nicht mit schwarzen (bereits früher festgelegten) Baulinien oder mit roten (neuen) Baulinien versehen sind, müssen aus baurechtlichen Gründen anlässlich der Durchführung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder auf Verlangen der Stadt durch die Eigentümer abgebrochen werden.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude, die erhalten bleiben sollen und daher im Plan mit einer Baulinie versehen sind, gilt die schwarz eingetragene Geschößzahl, sofern nicht etwas Abweichen-

des in rot festgelegt ist. Die rot eingetragenen Geschößzahlen gelten für eine Traufenhöhe, die einer Bauhöhe mit Normalgeschossen (max. 3,00 m) entspricht.

Im Innern der Baublocks zwischen den Gebäuden ist unter Bezug auf § 15 Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 dieser VO sowie die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen unzulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen in besonders gelagerten Fällen zugelassen werden. Die Zufahrten hierfür dürfen keinesfalls über öffentliche Fußwege, die als solche ausgebaut und gekennzeichnet sind, oder über private Wohnwege erfolgen. Für die angrenzenden Wohngrundstücke dürfen von diesen Anlagen keine Störungen und Belästigungen ausgehen, die für die Umgebung nach Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Auf Grund der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433 / SGV. NW. 231) in Verbindung mit § 103 Abs. 1 Ziffer 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. 6. 1962 (GV. NW. S. 373 / SGV. NW. 232) ist für die im Bauland liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil durch entsprechende farbliche Darstellung eine "Grüngestaltung" festgesetzt.

Vorhandene oder beim Ausbau der Straßen entstehende Höhenunterschiede zwischen Straßen und den angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken auszugleichen.

Die in früheren städtebaulichen Plänen für den vorliegenden Bereich getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben, soweit sie nicht durch entsprechende Signaturen in den vorliegenden Plan übernommen sind.

Soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festlegungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373).

### III. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Bei der Bebauung des Geländes sind bezüglich der zu schaffenden Stellplätze die Forderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und diesbezügliche Erlasse zu beachten.

Für den Fall, daß die im Bebauungsplan festgelegten Gemeinschaftsstellplätze (Gem St) von der Stadt als Erschließungsstellplätze gebaut werden, sind die Stellplätze auf die im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für die einzelnen baulichen Anlagen gemäß § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. 6. 1962 zu fordernden Stellplätze anzurechnen.

### IV. Sonderpläne

Sonderpläne zum vorliegenden Bebauungsplan sind nicht aufgestellt worden, da die neuen Straßen zu einem Teil bereits als Betonstraßen, zum anderen Teil als Baustraßen hergerichtet sind. Desgleichen sind die Entwässerungsleitungen bereits verlegt. Für den endgültigen Ausbau der Straßen ergeben sich somit nur noch geringe Höhenverschiebungen.

Essen, den 6. April 1964

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt

*J. Jansen*  
Baudirektor

*Zirkley*  
Oberliegenschaftsrat

*W. W. W.*  
Baudirektor

Liegenschaftsverwaltung

Bauverwaltung

*H. H. H.*  
Beigeordneter



*H. H. H.*  
Beigeordneter

*1. v.*