

Neufassung der Begründung \*

zum Bebauungsplan  
"Hangetal, Teil 2", Nr. 33/75  
- Stadtbezirk Stoppenberg -

- 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 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. § 1 Abs. 3 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes 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. Er umfaßt etwa den Bereich zwischen der Straße Hangetal, dem nördlichen Böschungsfuß der ehemaligen Zechenbahn bis zur Ernestinenstraße, der Ernestinenstraße im Bereich des Brückenbauwerks, der nördlichen und westlichen Grenze des Gewerbebetriebes der Firma Huta-Hegerfeld und der nördlichen Grundstücksgrenze der vorhandenen Wohnsiedlung.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanentwurfes "Hangetal, Teil 2" umfaßt zum größten Teil den nördlichen Bereich des am 24.10.1970 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes "Hangetal".

In diesem Teil des Bebauungsplanes "Hangetal" ist eine gewerbliche Baufläche festgesetzt, die von der Grundstückseigentümerin - der Firma Huta-Hegerfeld AG - als Baustofflager genutzt wurde.

Bei Errichtung der VIII-geschossigen Wohnbebauung des Allgemeinen Bauvereins (Allbau) wurde wegen des geringen Abstandes zu dem Gewerbegebiet und des erforderlichen Schutzes der Wohnanlage gegen Immissionen eine Verlagerung des Baustofflagers notwendig. In einem beim Oberverwaltungsgericht Münster geschlossenen Vergleich zwischen der Stadt Essen und der Huta-Hegerfeld AG soll das Baustofflager auf das Gelände der ehemaligen Zeche Ernestine verlagert werden. Durch die geplante Umstufung eines Teiles des Gewerbegebietes in Wohnbaufläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hangetal" notwendig.

Im unteren Bereich des mit VIII-geschossigen Wohnhäusern des "Allbau" bebauten nach Nord-Westen abfallenden Hanges ist eine gestaffelte Wohnbebauung mit IV bis VII Geschossen im Bebauungsplan festgesetzt, die sich nach Art und Ausrichtung der Baukörper der vorhandenen Bebauung angleicht.

Mit der geplanten Baumaßnahme wird die in städtebaulicher Hinsicht erstrebenswerte Verbindung der vorhandenen Wohnsiedlung an den Ortskern "Stoppenberg" verbessert. Durch die Neubebauung werden ca. 110 Wohnungseinheiten geschaffen. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Hangetal" aus durch eine Stichstraße.

Die geplanten Wohnhäuser werden gegen die vom östlich an das Verfahrensgebiet angrenzenden Gewerbegebiet der Firma Huta-Hegerfeld ausgehenden Emissionen durch einen nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall ausreichend geschützt. Für zusätzliche Absorption wurde "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Ziff. 15 BBauG festgesetzt.

Der größte Teil der für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Einstellplätze ist auf dem Grundstück östlich der Straße "Hangeltal" als Gemeinschaftsanlage in zwei Parkebenen untergebracht. Die Gemeinschaftsstellplätze auf der entsprechend ausgewiesenen Fläche sind dem in diesem Bebauungsplan festgesetzten WR-Gebiet - Gemarkung Stoppenberg, Flur 34, größtenteils Flurstück 187, teilweise Flurstücke 188 und 189 - zuzuordnen. Dem v.g. WR-Gebiet ist die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

Die noch zusätzlich erforderlichen 43 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück für die Wohnbebauung in dem 4,50 m breiten Streifen entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße angeordnet.

Durch die Unterbringung der Stellplätze in einem Parkhaus und die Anordnung der weiteren Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße, wird für die in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörper ein vom Verkehrslärm unbeeinflusstes Wohnen ermöglicht.

Das Gelände der ehemaligen Zechenanschlußbahn wird bis auf die für die geplante Wohnbebauung erforderliche Erschließungsstraße als "Grünfläche - Öffentliche Grünanlage" festgesetzt, wodurch in ausreichender Breite die notwendige Verbindung von den westlich des Verfahrensgebietes gelegenen Grünflächen zu dem Erholungsgebiet "Das Hallo" und zur \_Bezirkssportanlage geschaffen wird. Auf dem Gelände der ehemaligen Zechenanschlußbahn ist innerhalb der Grünanlagen eine öffentliche Wegeführung in 3,0 m Breite festgesetzt, die die Verbindung zwischen der Erschließungsstraße und der Ernestinenstraße herstellt. Der auf dem Bahndamm vorhandene Bewuchs soll innerhalb der Grünanlagen gemäß der textlichen Festsetzung nach § 9 (1) Ziff. 16 BBauG erhalten werden.

### III. Zahlenwerte / Ausweisungen / Textl. Festsetzungen

Verfahrensgebiet	ca. 2,67 ha	
Ausweisung	WR 0,4 / (1,2)	 FD
Geschoßzahl	IV, VI, VII	
Anzahl der Wohnungen	110 WE	
Einstellplätze im Parkhaus	ca. 67	
auf dem Baugrundstück	<u>ca. 43</u>	
	ca. 110	

#### Textliche Festsetzungen:

1. Die Gemeinschaftsstellplätze auf der östlich der Straße Hangeltal entsprechend ausgewiesenen Fläche sind dem in diesem Bebauungsplan festgesetzten WR-Gebiet - Gemarkung Stoppenberg, Flur 34 größtenteils Flurstück 187, teilweise Flurstücke 188 und 189 - zuzuordnen.  
Dem vorgenannten WR-Gebiet ist die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21 a Abs. 2 hinzuzurechnen.
2. Die auf dem Baugrundstück für die Wohnbebauung zusätzlich erforderlichen 43 Stellplätze sind in dem 4,50 m breiten Streifen entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße anzuordnen.
3. Innerhalb der "Grünflächen - Öffentl. Grünanlage" - im Bereich des ehem. Bahndammes sind Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 16 BBauG zu erhalten.

IV. Kosten

Für die Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschlaglich ermittelte Kosten:

Bodenordnung	250.000,--	DM
Straßenbau	200.000,--	DM
Kanalbau	110.000,--	DM
Grüngestaltung	298.000,--	DM
	<u>858.000,--</u>	<u>DM</u>
	=====	

An Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich 430.000,-- DM wieder zurückfließen.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33/75 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes


"Hangetal", Nr. 14/68

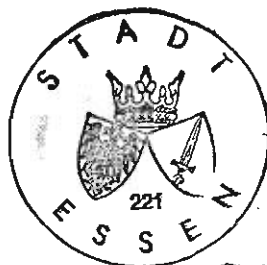
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/75 erfassen.


Essen, den 19. 2. 1977

Dezernat für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stadtplanungsamt

  
Schulze  
Beigeordneter



  
Rohde  
Amtsleiter

Gehört zur Vlg. v. 21.11.77  
Az. 35.2.1-12.03 (ESSEN 6610)

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. 16. Dez. 1977 bekanntgemacht  
worden . . . . . Essen, den 16. Dezember 1977

Der Oberstadtdirektor

I. A.

*Mester*  
Mester

