

27

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 21/73

"Klapperstraße / Bulkersteig, Teil II"
Stadtbezirk: Überrauch-Holthausen

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Bebauungsplan erfaßt die Langenberger Straße auf dem Abschnitt von Klapperstraße bis zur Straße "Bulkersteig" und den östlich angrenzenden Bereich und wird in etwa weiter begrenzt im Südosten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Bulkersteig Nr. 50 A bis Nr. 32, durch die nördliche und östliche Grenze des Grundstücks Bulkersteig Nr. 3 durch die Straße "Bulkersteig" und im Nordosten durch eine Linie von der rückwärtigen Grenze des Grundstück Schaffelhofer Weg Nr. 24 bis zur Besetzung Klapperstraße Nr. 13.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.9.1972 beschlossen, daß für den Bereich Überrauch-Holthausen Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert werden sollen. Der vorliegende Plan liegt innerhalb dieses Bereiches.

In konsequenter Fortführung der Entwicklung des Bereiches Überrauch-Holthausen sollen durch diesen Plan für die Flächen östlich der Langenberger Straße und südlich der Klapperstraße die ortsrechtlichen Festsetzungen für die im Rahmen der Entwicklungsplanung vorgesehene Wohnbebauung geschaffen werden. Zusammen mit den Festsetzungen in den Bebauungsplänen "Schaffelhofer Weg / Bulkersteig" und "Klapperstraße / Bulkersteig", Teil I" wird hierdurch ein zusammenhängender städtebaulicher Siedlungsbereich von ausreichender Tragfähigkeit im Einzugsbereich eines Haltepunktes des öffentlichen Nahverkehrs geschaffen.

Zur Ergänzung der infrastrukturellen Maßnahmen in Überrauch-Holthausen setzt der Plan ein Baugrundstück für die Errichtung eines Kindergartens fest. Dieser Kindergarten liegt südlich an einer Fußwegverbindung zwischen dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt (Zeche Heinrich) mit Brücke über Langenberger Straße und dem Einkaufszentrum an der Klapperstraße. Nördlich dieses Fußweges ist bis zur Erschließungsstraße eine Grünfläche ausgewiesen, die neben öffentlichen Grünanlagen einen öffentlichen Tummel- und Bolzplatz aufnehmen soll. Entlang der Langenberger Straße ist im südlichen Abschnitt eine öffentliche Grünanlage mit Spielplätzen vorgesehen.

Im Kern des Siedlungsbereiches sind WR-Gebiete ^{und/} an der Langenberger Straße und an der Klapperstraße sind WA-Gebiete festgesetzt.

* Ergänzung siehe Seite 5

III. Zahlenwerte

Wohnbebauung I - VIII Geschosse	ca. ⁴³⁰ 460 WE
(15 alte Häuser mit ca. 35 Wohnungen sind zu beseitigen)	
davon entsprechend der derzeitigen	
Bauabsichten	ca 70 Eigentumswohnungen
	ca 12 Eigenheime
Kindergarten	ca 90 - 120 Plätze
Öffentliche Spielplätze in öffentlicher Grünanlage	

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl als Garagen, Teilgaragen und in offener Aufstellung auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen bzw. unterzubringen.

IV. Kosten

Für die Verwirklichung der Planung werden der Stadt nach übersichtlicher Ermittlung voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Straßenbau Siedlungsgebiet:	ca. 1.000.000,-- DM
Langenberger Straße	ca. 1.200.000,-- DM
Kanalbau:	ca. 1.000.000,-- DM
Grünflächengestaltung:	ca. 600.000,-- DM
Bodenordnung:	ca. 1.500.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt	ca. 5.300.000,-- DM

Durch Erschließungsbeiträge und Landeszuschüsse kann die Stadt wieder vereinnahmen ca. 3.500.000,-- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft, die in der *Abschnitt entfällt!*

"Ordnungsbehördliche Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen"

getroffenen Festsetzungen, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen.



Essen, den 22.6. 1973

Baudezernat

Stadtplanungsamt

(Dr.-Ing. Helm)

(Dr.-Ing. Niehüsener)

Beigeordneter

Direktor des Stadtplanungsamtes

76
66

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 25. Feb. 1974 bis 25. Mä. 1974 öffentlich ausgelegt

Essen, den 27. März 1974



Der Oberstadtdirektor
I. A.

[Handwritten signature]

(Mester)

Stadtverm., Oberamtsrat

Gel. ört. zur Vfg. v. 27.2.74

Az. 35.2.1-12.03 (ffw 37 m)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

* Ergänzung zu Seite 3 - Abschnitt II:

Die notwendigen Stellplätze für den Baublock östlich der Erschließungsstraße sollen teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf der Decke der Tiefgarage ist eine gärtnerische Gestaltung mit Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, um dadurch den Wohnwert der Gesamtanlage steigern zu können.


Die Planung sieht für den Straßenabschnitt der Langenberger Straße zwischen den Häusern Nrn. 487 und 505 aus verkehrstechnischen Gründen eine Verbreiterung vor, so daß die vorhandene Böschung einschließlich des Bewuchses bei dem Neuausbau in Mitleidenschaft gezogen werden wird. Aus Gründen der Landschaftsgestaltung und Abschirmung wird für diesen Böschungsbereich eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 15 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG festgesetzt. Eine gleiche Festsetzung wird für die sich südlich anschließenden Böschungsflächen um das Gebäude Langenberger Straße Nr. 505 vorgesehen.

In einem beschränkten Bereich des Plangebietes ist um 1798 ein alter Abbau als Stollenbergbau in einer Absoluttiefe zwischen 30 und 40 m umgegangen. Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein alter Wetterschacht. Evtl. bergbaulichen Einwirkungen kann jedoch mit vertretbarem Aufwand begegnet werden. Die bergbaulichen Schutz- bzw. Störzonen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden überörtlichen Gasversorgungsleitungen sind einschließlich ihrer Schutzstreifen im Plan enthalten.

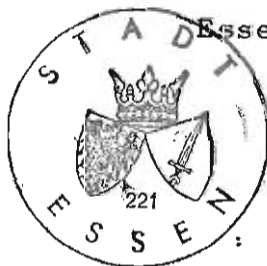
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21/73 "Klapperstraße/Bulkersteig, Teil II" wurde aufgrund eines Hinweises in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 27.2.1978 unter Berücksichtigung des Beschlusses des Rates der Stadt Essen vom 29. Oktober 1975 durch blaue Farbeintragung 1. der Bebauungsplannummer auf Seite 1 und 2. der Hinzufügung einer Ergänzung zu Seite 3 vervollständigt. Aus gleichem Grunde wurden die Anzahl der Wohnungseinheiten im Abschnitt III geändert und der Abschnitt VI aus Rechtsgründen gestrichen.

Essen, den 5. April 1978



Lehrer Dr. J. Van

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



Essen, den 28. September 1978
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Lothar

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. 3. Novemb. 1978 bekanntgemacht worden

Essen, den 3. November 1978

Der Oberstadtdirektor

I. A.



M. W. K.