

S t a d t E s s e n  
Stadtplanungsamt

Begründung \*

zum Bebauungsplan

"Feldwiese/Viktoriastraße und Meerkamp  
I. Änderung", Nr. 31/72

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

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

### I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/72 ist durch einen grauen<sup>und blauen</sup> Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt einen nördlich an die Zollvereinstraße anschließenden Siedlungsbereich um die Straße Feldwiese, die Bergbaustraße, die Straße Farrenbroich, die Viktoriastraße und die Straße Meerkamp. ~~bis zur Hochspannungsleitung, der Zechenbahn und der Straße Bolsterbaum.~~

### II. Städtebauliche Situation

Ziel des Bebauungsplanes ist die <sup>Verdichtung</sup> ~~Erneuerung~~ des Wohnungsbestandes im Gebiet nördlich der Zollvereinstraße als 1. Abschnitt der durch die Einrichtung des Revierparks Nienhausen des SVR begonnenen Entwicklung des Ortsteils Katernberg.

Anlaß war die Absicht der Eigentümerin aller Grundstücke, auf dem Gelände überalterter Zechenwohnungen, Mietwohnungen und Altenwohnungen als Maßnahme des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu erstellen.

Die durch die beabsichtigte, verdichtete Bebauung erforderliche Neuorganisation der Erschließung und der anderen Folgeeinrichtungen, wie Landengruppe und ~~Grünabschirmung zum nördlich anschließenden Gewerbegebiet mit darin enthaltenen Spielplätzen,~~ sind Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum angelegt.

### III. Zahlenwerte

Gesamtverfahrensgebiet	8,5	<del>46,9</del>	ha
Netto Wohnbauland	7,5	<del>42,7</del>	ha
Bebauung <sup>I - VIII VI</sup> <del>II - VI</del> Geschosse			
Zulässige Geschoßflächenzahl bis 1,2			
Geschoßwohnungen ca.	170	<del>210</del> <del>360</del>	WE (neu)
Altenwohnungen ca.	40	<del>50</del> <del>400</del>	WE (neu)

#### IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

	650.000,-- DM
Straßenbau:	<del>900.000,-- DM</del>
Entwässerung:	110.000,-- DM
Grünflächengestaltung:	<del>89.000,-- DM</del>
Bodenordnung:	<del>72.000,-- DM</del>
	<u><u>4.171.000,-- DM</u></u>
	<u>760.000,-- DM</u>

Die Erneuerung des Siedlungsgebietes wird von dem Bauträger durch Unternehmervertrag durchgeführt. Die Stadt beteiligt sich zu den erschließungsbeitragsfähigen Kosten mit 10 %.

#### V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

( )

( )

#### VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31/72 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die in der

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

und die

im Bebauungsplan Nr. 24/67 "Meerkamp"

enthaltenen Ausweisungen, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/72 betreffen.

Baudezernat

Beigeordneter



Essen, den 24. November 1972

Stadtplanungsamt

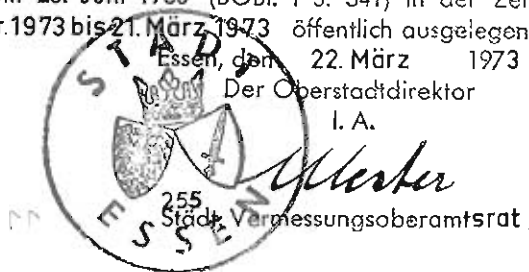
Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 21. Febr. 1973 bis 21. März 1973 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 22. März 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Ergänzung der Begründung auf Grund des Ratsbeschlusses vom 24.10.1973 (siehe auch "blaue" Änderung in der Begründung).

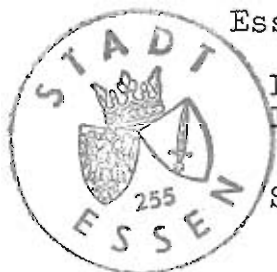
Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde der Bebauungsplan in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Der nördliche Teil wurde vom laufenden Planverfahren ausgenommen, während der südliche Bereich vom reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgestuft wurde. Bei einer Ausweisung der Baufläche als reines Wohngebiet würden im südlichen Bereich Lärmimmissionen zu erwarten sein, die über den für reine Wohngebiete während der Nachtzeit zulässigen Wert von 35 dB (A) liegen. Um eine ruhige Wohnfunktion dieses Bereiches dennoch zu gewährleisten, wurden durch eine ergänzende textliche Festsetzung die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO möglichen Ausnahmen in WA-Gebieten grundsätzlich ausgeschlossen.

Essen, den 16. September 1974

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Städt. Vermessungsamtsmann



Die "braun" eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund des Ratsbeschlusses vom 20.3.1975.

Essen, den 21. März 1975

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Städt. Vermessungsamtsmann



Gehört zur Vfg. v. 10.4.1975

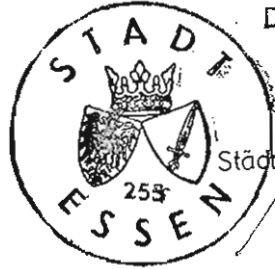
Az. JA1-125.112 (Essen 8601) I. A.

Landesbaubehörde Ruhr

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. Mai 1975 bekanntgemacht  
worden Essen, den 16. Mai 1975

Der Oberstadtdirektor

I. A.



*[Handwritten signature]*  
Städt. Vermessungsamtman