

S t a d t E s s e n  
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 14/67

"Langemarckstraße"  
(Gewerbeaufschließung Ernestine)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 14/67 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Ernestinenstraße, dem Turnerweg, dem Gelände am "Hallo", der Taborstraße, der Bonifaciusstraße, den Straßen Mühlenkamp, Liewersbank und Morgensteig, der Bundesbahnstrecke von Essen-Kray Nord nach Essen Hauptbahnhof sowie das Eckgrundstück südlich der Einmündung des Helfenbergweg in die Ernestinenstraße.

II. Allgemeines

Im Zuge der von der Stadt Essen in Angriff genommenen Maßnahmen zur Strukturverbesserung, ist die Aufschließung eines ca 83,3 ha großen Gebietes beiderseits der Langemarckstraße in den Ortsteilen Frillendorf/Stoppenberg beabsichtigt. Es handelt sich im wesentlichen um die ehemaligen Besitzungen der Zeche Friedrich Ernestine und um die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Nünningshofes. Aus geologischer und bergbaulicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Nutzung keine Bedenken, wenn erforderliche Untersuchungen berücksichtigt werden.

Es sollen Industrie- und Gewerbebetriebe untergebracht werden. Dazu ist das Gelände nördlich der Langemarckstraße -unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Betriebe- im wesentlichen als "GI" = Industriegebiet ausgewiesen worden, dem entlang der Ernestinenstraße und im Osten kleinere "GE" = Gewerbegebiete vorgelagert sind. Für das Gelände südlich der Langemarckstraße ist ausschließlich eine Nutzung als "GE" = Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Verwirklichung der Aufschließung ermöglicht der Stadt, interessierte auswärtige Firmen anzusiedeln und Essener Firmen, die bisher unzulänglich untergebracht sind bzw. die sich in Sanierungsgebieten befinden, Erweiterungs- und Umsiedlungsmöglichkeiten anzubieten.

Im Hinblick auf den zu erwartenden Werksverkehr ist der Ausbau der Langemarckstraße als Hauptaufschließungsstraße mit einer etwas begradigten Führung vorgesehen. Die Ernestinenstraße, für die auch eine erhebliche Verbreiterung vorgesehen ist, wird das Aufschließungsgebiet mit dem vorhandenen und noch geplanten überörtlichen Straßennetz verbinden; im Süden mit der Bundesstraße 1 (Ruhrschnellweg) und im Norden mit der zukünftigen Verbandsstraße OWIIIa, die unmittelbar an dem Verfahrensgebiet vorbeiführen wird.

Ob das rd. 2,3 km lange Zuführungsgleis vom Bahnhof Essen-Nord zu der ehemaligen Zeche Friedrich Ernestine auch weiterhin vorgehalten wird, hängt nach Aussage der Deutschen Bundesbahn davon ab, ob die hier unterzubringenden Gewerbe- und Industriebetriebe ein entsprechendes Frachtaufkommen auf der Schiene erwarten lassen.

Außer der vorhandenen und erhalten bleibenden Versorgungsanlage des RWE werden verschiedene kleine Trafostationen erforderlich. Seitens des RWE können deren Standorte erst festgelegt werden, wenn die endgültigen Bauabsichten und der Energiebedarf bekannt sind. Die Firmen, die sich dort ansiedeln, müssen sich daher zu gegebener Zeit mit dem RWE in Verbindung setzen.

Es ist vorgesehen, das Hofgrundstück des Nünningshofes zunächst von einer Inanspruchnahme für eine gewerbliche Nutzung auszunehmen, bis die Existenzfrage des Pächters eine Lösung gefunden hat.

Besonderer Wert wird auf eine umfangreiche Eingrünung des Industrie- und Gewerbebereiches gelegt. So wird das Aufschließungsgebiet im Norden durch die am "Hallo" geplante

Bezirkssportanlage begrenzt. Im Osten soll -insbesondere im Hinblick auf die Siedlungen an den Straßen Mühlenkamp und Liewersbank- eine breite Grünzone geschaffen werden. Weiter ist entlang der Bundesbahnstrecke Essen-Hauptbahnhof nach Essen-Kray Nord zur Abschirmung der Bahnlinie und der daran südlich angrenzenden Wohnbebauung ein Grünzug festgesetzt.

Durch diese Grünanlagen, die überwiegend öffentlichen Charakter haben werden, sollen Fußwege bzw. Wanderwege führen, die zugleich die Verbindung zwischen den Wohnbereichen und den zu schaffenden Arbeitsplätzen sowie zu der geplanten Bezirkssportanlage und der Grünanlage am Hallo herstellen. Auch innerhalb der Bauflächen sollen durch die einzelnen anzusiedelnden Betriebe soweit wie möglich Grünanpflanzungen vorgenommen werden.

Die einmal in Fortfall kommenden Sportanlagen beiderseits der Langemarckstraße werden im Rahmen der Bezirkssportanlage am "Hallo" bzw. durch Anlagen im Frillendorfer Raum ersetzt.

Die Deutsche Bundesbahn beabsichtigt, das Verkehrsband der Strecke Essen-Hauptbahnhof nach Essen-Kray Nord aufzuweiten. Für diese Verbreiterung ist in dem Grünzug entlang der Nordseite der Bahnlinie bereits ein 6,0 m breiter Vorratsstreifen enthalten. Da die Bundesbahn zur Zeit noch nicht sagen kann, ob die Verbreiterung nach Norden oder nach Süden erfolgt, ist von einer ausdrücklichen Ausweisung dieses Vorbehaltsstreifens abgesehen worden.

Durch das Erschließungsgebiet führt z.Zt. von Süden nach Norden eine Fernleitung der Ruhrgas AG. Da diese Leitung bei der Aufschließung erheblich störend wirkt, soll sie aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Stadt Essen und der Ruhrgas AG. verlegt werden. Es ist vorgesehen, die Leitung nördlich der Überführung Nünningstraße/Bundesbahn abzufangen und durch die entlang der Bahnlinie festgesetzte öffentliche Parkanlage zur Ernestinenstraße und weiter durch

die Ernestinenstraße nach Norden zu führen. Da die Leitung im wesentlichen durch öffentliche Flächen (Parkanlage und Straße) verlegt wird, konnte hier auf die besondere Ausweisung von Schutzstreifen (Belastungsflächen) verzichtet werden. Lediglich die an der östlichen Seite der Ernestinenstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen verbleibenden Grundstücksstreifen wurden vorsorglich als Belastungsflächen festgesetzt. Für die zukünftigen Eigentümer tritt dadurch keine Beeinträchtigung ein, da diese Grundstücksteile nicht überbaubar sind.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Soweit es sich um die Erschließung der Baugebiete handelt, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Bodenordnung erforderlich.

Sollten für die Verwirklichung der übrigen Festsetzungen weitere Maßnahmen notwendig werden, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahme der Enteignung Gebrauch zu machen.

### IV. Kosten

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	150.000,-- DM
Tiefbau Straßen	4.100.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung	4.700.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung	1.700.000,-- DM
	<hr/>
	<u>10.650.000,-- DM</u>

Ein Teil der Gesamtkosten wird aufgrund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt nach  
Überschläglicher Ermittlung rd. 8.000.000,- DM.  
Es besteht die Möglichkeit, daß sich das Land N. an  
dieser Summe im Rahmen der Förderungsmaßnahmen für  
Gewerbeansiedlung (Konjunkturprogramm) beteiligt.

Essen, den 10. November 1967

Stadtplanungsamt

Oberbaudirektor

Amt für Bodenordnung

Vermessungsdirektor

Tiefbauamt

Oberbaudirektor

Baudezernat

Beigeordneter

Dez. für Stadterneuerung und  
Liegenschaftswesen

Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 18. Dezember 1967 bis 18. Januar 1968 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 19. Januar 1968



Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

*Wester*

Städt. Verm. Oberamtmann

Gef. ört. zur Vfg. v. 4. JUNI 1968  
Az. IBI-100/19 ESSEN (104)

Landesverwaltungsbehörde Ruhr

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 vom 13. Juli 1968 bekanntgemacht worden.

Essen, den 15. Juli 1968



Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

*Wester*

Städt. Verm. Oberamtmann

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 vom 25. Nov. 1972 bekanntgemacht worden.

Essen, den 27. November 1972

Der Oberstadtdirektor

J.A.

*Wester*

Städt. Vermessungsoberamtmann

