

S t a d t E s s e n  
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 20/67

"Ortskern Überraehr/Hinsel"

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

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

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 20/67 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt die zwischen der Straße Hinseler Hof, der Schulte-Hinsel-Straße, der Überraehrstraße und der Altmeyerstraße gelegenen Grundstücke, die Grundstücke südlich des Treibweges zwischen der Überraehrstraße und dem Haus Treibweg 55 sowie die Grundstücke Überraehrstraße 159 bis 1.5 und Heuweg 1.

## II. Allgemeines

Der Ortskern Überraehr/Hinsel mit seinen Geschäften soll im Hinblick auf seine Bedeutung als Mittelpunkt der hier entstandenen Siedlungsbereiche neu gestaltet werden. Wesentlich ist dabei die vorgesehene erhebliche Verbreiterung der Straße Nockwinkel auf dem Abschnitt zwischen der Straße Hinseler Hof und der Überraehrstraße sowie die Festsetzung der hier beiderseits an die Straße Nockwinkel angrenzenden Grundstücke als Kerngebiet (MK) mit einer III- und IV-geschossigen geschlossenen Bauweise. Damit nicht ein nach Geschäftsschluß verödeter Bereich entsteht und die hier heute bereits wohnende Bevölkerung wieder untergebracht werden kann, ist vorgesehen, grundsätzlich auch Wohnungen zuzulassen, die über den Bedarf für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hinausgehen. Die Anlieferung zu den an der Nordseite der Straße Nockwinkel gelegenen Geschäften erfolgt zukünftig über eine gemeinsame Zufahrt im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Anschluß an die Schulte-Hinsel-Straße und an die Überraehrstraße. Zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Geschäftsbereich im Hinseler Feld entsteht hier ein Einkaufszentrum, daß dieses große Einzugsgebiet mit einem vielfältigen Angebot versorgen kann.

Die an die MK-Gebiete angrenzenden Grundstücke, zwischen der Schulte-Hinsel-Straße und der Überraehrstraße sowie zur Straße Sonderfeld hin und an der Überraehrstraße/Ecke Treibweg, wurden

als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Übrige in das Verfahren einbezogene Bauland ist entsprechend der gegebenen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Für den an der Überraubrstraße vorhandenen Kindergarten sind Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

In dem Verfahrensgebiet sind heute etwa 250 Wohnungseinheiten (WE) vorhanden. Davon sind zur Verwirklichung der Planung etwa 50 WE zu beseitigen, für die in Neubauten etwa 100 WE geschaffen werden. Für etwa 45 WE in Altbauten können durch Initiative der Eigentümer etwa 60 WE in Neubauten geschaffen werden. Im Endzustand sind in diesem Bereich etwa 110 Wohnungseinheiten vorhanden.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung wird voraussichtlich durch ein Umlegungsverfahren geregelt.

Sollten darüber hinaus weitere Maßnahmen erforderlich werden, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Möglichkeit, der Enteignung Gebrauch zu machen.

### IV. Kosten

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

Bodenordnende u. sonstige Maßnahmen:	1.500.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	1.400.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung:	100.000,-- DM
	<u>5.000.000,-- DM</u>

Da es sich bei dem Verfahren nicht um eine Aufschließung handelt und nur noch wenige Baulücken vorhanden sind, fallen die noch eingehenden Erschließungsbeiträge gegenüber den Gesamtkosten nicht ins Gewicht.

An den Ausbaukosten für den Abschnitt der "Berruhrstraße (1. 2.)" (Bodenordnung u. Straßenausbau) in Höhe von etwa 1.700.000,-- DM beteiligen sich der Bund und das Land NW nach den bisher geltenden Richtlinien mit insgesamt 30 %  $\approx$  1.550.000,-- DM. Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt somit voraussichtlich ca. 1.050.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20/67 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die

in dem Durchführungsplan "Aufschließung Hünseler Feld" vom 1. August 1959 (Nr. 176)

und die

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

getroffenen Festsetzungen.

Essen, den 0. April 1966

Stadtplanung\_samt

*L. Jansen*  
Oberbaudirektor

Amt für Bodenordnung

*Zirkel*  
Vermessungsdirektor

Tierbauamt

*W. Müller*  
Oberbaudirektor

Baudezernat


*W. J. Jansen*  
Beigeordneter


Bez. für Stadterneuerung und Liegenschaftswesen

*H. Jansen*  
Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 15. Juli 1968 bis 15. August 1968 öffentlich ausgelegen.


Essen, den 16. August 1968  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
  
Städt. Verm. Oberamtmann


The seal of the City of Essen is circular. It features a central coat of arms with a crown on top. The word 'STADT' is written in an arc above the coat of arms, and 'ESSEN' is written in an arc below it. The number '228' is positioned below the coat of arms.

Gehört zur Vlg. v. **19.8.1969**  
**Az. IB1-125.4 (ESSEN 3704)**

Landesbaubehörde 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. September 1969 bekanntgemacht worden.

Essen, den 15. September 1969  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
  
Städt. Verm. Oberamtmann

The seal of the City of Essen is circular. It features a central coat of arms with a crown on top. The word 'STADT' is written in an arc above the coat of arms, and 'ESSEN' is written in an arc below it. The number '228' is positioned below the coat of arms.