

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan

"Gewalterberg und II. Änderung Hinseler Feld"

Nr. 33/70

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt die Langenberger Straße auf dem Abschnitt zwischen Haus Nr. 244 und der heutigen Einmündung der Überraehrstraße, das westlich angrenzende Gelände bis zum Bahnkörper der Bundesbahn, den östlich angrenzenden Bereich bis zur Überraehrstraße - nördlich der Straße Hinseler Feld - sowie die Grundstücke zwischen Überraehrstraße, Eigenstraße, Luppstraße und Kevelohstraße.

II. Allgemeines

Die Erschließung des Gebietes Überraehr/Hinsel ist im wesentlichen abgeschlossen bzw. die ortsbaurechtlichen Voraussetzungen dafür liegen vor. Dazu hat der Rat der Stadt die Bebauungspläne Hinseler Feld, Sonderfeld, Mentingsbank/Sagenberg, Mentingsbank/Treibweg, Hinseler Hof/Lehmans Brink, Ortskern Hinsel, Halferstein sowie einige Änderungsverfahren zu diesen Plänen aufgestellt. Auch für den Bereich Gewalterberg, der das Stadterweiterungsgebiet Überraehr/Hinsel nach Nordwesten hin abrundet, hat der Rat der Stadt bereits am 28. Juni 1961 den allgemeinen Beschluß gefaßt einen Bebauungsplan aufzustellen und zugleich die Umlegung angeordnet.

Ein Bebauungsplan konnte jedoch erst jetzt abschließend entworfen werden, da bisher die neue Führung der Langenberger Straße sowie die davon abhängende Verlegung eines Teilstücks der Überraehrstraße zur Langenberger Straße nicht feststand. Maßgebend für die Verlegung der Langenberger Straße in diesem Bereich war die Verkehrslösung in den Sanierungsgebieten Steele und Ruhrau.

Es ist jetzt vorgesehen, die neue Straße nach Steele unmittelbar entlang der östlichen Seite der Bundesbahnstrecke Überraehr-Steele durch das Wassergewinnungsgelände zu

legen. Dazu verschwenkt die Langenberger Straße etwa in Höhe der Häuser Nrn. 226/228 aus ihrem bisherigen Verlauf, kreuzt die alte Straße in Höhe der Häuser Nrn. 143 und 133, führt weiter auf einem Damm durch die Fuhrwiesen bzw. auf einer Brücke über die Ruhr und erhält in der Ruhrau Anschluß an die Verkehrsstraße Steele-Ruhrau-Hörsterfeld.

Der Bebauungsplan 33/70 setzt die neuen Verkehrsflächen für die Langenberger Straße bis zur früheren Anschlußbahn nach Aitendorf/Ruhr sowie für die Überruhrstraße von der Kevelohstraße bis zur neuen Einmündung in die Langenberger Straße fest. Die Erschließung des Bereichs Gewalterberg erfolgt durch eine Stichstraße vom alten Teilstück der Überruhrstraße aus. Die Antropstraße, bisher einseitig bebaut, erschließt jetzt auch neues Bauland an ihrer nördlichen Seite. Zur neuen Langenberger Straße wird die Antropstraße für den KFZ-Verkehr abgeriegelt, nur für Fußgänger bleibt eine Verbindung bestehen.

An der Antropstraße sind in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung I-geschossige Doppelhäuser vorgesehen. Der Bereich Gewalterberg soll mit II- und III-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern sowie mit drei max. VII-geschossigen Gebäuden und einem max. XII-geschossigen Hochhaus bebaut werden. Die Grundstücke im Bereich der Straße Hinseler Feld/Überruhrstraße sowie im Bereich Überruhrstraße/Kevelohstraße/Luppostraße/Eigenstraße wurden im wesentlichen mit in das Verfahren einbezogen, weil sich Änderungen an den Grundstücksgrenzen zur Überruhrstraße ergeben. Für diese Baublocks wurde mit den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen der Bestand bestätigt bzw. zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Verfahrensgebiet können im Zuge der Erschließung sowie ferner durch die Bebauung von Baulücken ca. 225 Geschoßwohnungen und 18 Familienheime neu geschaffen werden, wozu ca. 20 vorhandene WE zu beseitigen sind. Etwa

80 Wohnungseinheiten - im wesentlichen alte Bausubstanz im Bereich der Langenberger Straße - müssen nach und nach der Zielpfandung weichen. Diese Häuser bzw. Grundstücke liegen fast alle in Gebieten, die in den bisherigen städtebaulichen Plänen als Außenbereiche dargestellt sind und für die jetzt die Art der Nutzung mit Grünfläche (Gärten) festgesetzt wird. Damit wird das Gesamtziel verfolgt, die "Uhrhänge und das "Uhrtal möglichst von einer Bebauung freizuhalten bzw. freizustellen. Der westlich der neuen Führung gelegene Abschnitt der Langenberger Straße soll später als öffentliche Straße eingezogen werden und ist daher bereits in die Festsetzung "Grünfläche" einbezogen worden.

Unmittelbar angrenzend an die Baugebiete im Bereich der Seibachstraße/Antropstraße und Gewalterberg sind öffentliche Grünanlagen sowie ein öffentlicher Tummel- und Spielplatz festgesetzt.

In der öffentlichen Grünanlage am Gewalterberg kann bei Bedarf ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden, evtl. unterirdisch. Dabei ergibt sich die Möglichkeit, die Abdeckung als Rollschuhbahn zu nutzen.

Haltestellen für Busse sind in der neuen "Überruhrstraße vor der Einmündung in die verlegte Langenberger Straße eingeplant. Diese Bushaltestellen werden über Fußwege von den angrenzenden Wohnbereichen zu erreichen sein.

Da die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu beseitigenden Häuser überwiegend sanierungsbedürftig sind und in jedem Fall in wenigen Jahren wegen Baufälligkeit beseitigt werden müßten, ist das Verfahrensgebiet im Flächennutzungsplan vorsorglich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt voraussichtlich zum Teil durch ein Umlegungsverfahren. Soweit kein Umlegungsverfahren

eingeleitet wird, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis aber nicht möglich ist, soll von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Möglichkeit der Enteignung Gebrauch gemacht werden.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	1.700.000,-- DM
Straßenbau (ohne Beleuchtung):	4.750.000,-- DM
Kanalbau:	650.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	200.000,-- DM
	<hr/>
	7.300.000,-- DM
	=====

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 570.000,-- DM vereinnahmt.

An den Kosten für die Verlegung der Langenberger Straße und der Einmündung der Überraubrstraße beteiligen sich der Bund und das Land NW nach den z. Zt. geltenden Richtlinien mit 80 % = 3.450.000,-- DM.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt somit voraussichtlich ca. 3.280.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 33/70 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die

- a) in dem Bebauungsplan "Hinseler Feld, I. Ergänzung" vom 6. 4. 1964
- b) in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Ab-

stufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung)
und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen
für das Gebiet der Stadt Essen"

getroffenen Festsetzungen, soweit sie den Verfahrensbe-
reich des Bebauungsplanes 33/70 erfassen.

Essen, den 21. Sept. 1970


Baudezernat



Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 9. November bis 9. Dezember 1970 öffentlich auslegen.

Essen, den 15. Dezember 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Städt. Verm. Oberamtman

Gehört zur Vfg. v. 12.6.1973
Az. I A1-125.112 (Essen 4702, II. Änd.)

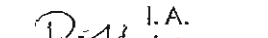
Landesbaubehörde Ruhr

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 20. Juli 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 23. Juli 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.


techn. Angestellter

~~Städt. Vermessungsamt~~

