

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan

"Hufelandstraße/Ladenspelderstraße, III. Änderung"

Nr. 43/70

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
sowie Kosten
- IV. 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 43/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt die Grundstücke Hufelandstraße Haus Nrn. 26 - 30.

II. Allgemeines

Der Bereich der Besitzungen Hufelandstraße Haus Nrn. 26 bis 30 wird bisher in drei Bebauungsplänen erfaßt. Der am 10. 8. 1958 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan "Gemeinschaftsstellplätze", Nr. 135/2 weist an der Ecke Hufelandstraße/Ladenspelderstraße" eine Fläche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen aus. Die Verkehrsentwicklung führte zu dem am 3. 10. 1964 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Hufelandstraße/Ladenspelderstraße, I. Änderung", Nr. 236, der anstelle des Parkplatzes ein Parkhaus festsetzt. Dieses Parkhaus ist in Verbindung mit einer Tankstelle inzwischen gebaut worden. Für den Ausbau der Hufelandstraße ist der Bebauungsplan "Hoisterhauser Straße/Hufelandstraße", Nr. 8/68 aufgestellt worden, der u. a. eine geringfügige Änderung der Straßenbegrenzungslinie der Hufelandstraße vor dem Parkhaus festsetzt.

Das Parkhaus hat im Keller, im Erdgeschoß und auf dem Dach je eine Parkebene. Diese Dachebene ist nicht überdeckt. Sie soll jetzt in ihrer gesamten Ausdehnung geschlossen werden. Auf einem großen Teil dieser Überdeckung ist ein weiteres Geschoß für Wohnzwecke vorgesehen.

Die beabsichtigten Maßnahmen bringen verschiedene Vorteile mit sich. Durch die Überdeckung wird die bisher nach oben offene dritte Parkebene eine vollwertige, geschützte Einstellebene. Für die Umgebung wird damit zugleich eine optische Verbesserung erreicht und Geräusch- und Geruchbelästigungen werden vermindert. Durch das Wohngeschoß, das etwa bis zur Traufhöhe der Nachbarbebauung reicht, wird eine baukörperliche Anpassung erzielt. Von der westlichen

Grundstücksgrenze hält das Wohngeschoß einen Abstand von ca. 6 m ein und wirkt so als zurückgesetztes Dachgeschoß. Die vorgelagerte Dachebene kann als Terrasse genutzt und gestaltet werden. So tritt in der Besonnung der westlichen Nachbargrundstücke keine Beeinträchtigung ein und der Charakter der bestehenden Gartenhöfe bleibt gewahrt.

Bei den jetzt getroffenen Festsetzungen wurde von der vorhandenen Substanz ausgegangen.

Das Parkhausgrundstück ist im Hinblick auf seine Verkehrslage an der L 581 als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG ausgewiesen. Außerdem ist die Festsetzung der Anlage an dieser Stelle durch die unmittelbare Nachbarschaft des Polizeipräsidiums, des Gerichtsbereichs und der Krankenanstalten begründet. Die überbaubare Fläche des Parkhauses mit Tankstellewird im vorhandenen Ausmaß durch Baulinien bestätigt. Das aufgesetzte Wohngeschoß ist - soweit es von den Baulinien zurückbleibt - durch Baugrenzen festgesetzt. Die als Festsetzungen in den Plan aufgenommene max. Höhe des Parkhauses (dritte Parkebene) und die Fußbodenhöhe des aufgesetzten Wohngeschosses, beschränken das Bauwerk in der Höhe. Für das Wohngeschoß ist eine Geschoßflächenzahl von max. 0,5 festgesetzt. Die drei Ebenen des Parkhauses bleiben dabei gemäß § 21 a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung außer Anrechnung.

Für die übrigen in das Verfahren einbezogenen Grundstücke erfolgte die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit allgemeines Wohngebiet (WA) Grundflächenzahl (GFZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden nicht erforderlich. Der Stadt entstehen keine Kosten.

IV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43/70 gelten die früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Holsterhauser Straße/Hufelandstraße" Nr. 8/68 als aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43/70 erfassen.

Essen, den 12. Okt. 1970

Baudezernat

Stadtplanungsamt



Beigeordneter




Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 18. Januar 1971 bis 18. Februar 1971 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 22. Februar 1971

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Stadt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vlg. v. 28. 10. 1971
Az. IA1-125.4 (Essen 4422)

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 22. Jan. 1972 bekanntgemacht worden.

Essen, den 24. Januar 1972

Der Oberstadtdirektor

I. A.

W. W. W.

Städt. Vermessungsoberamtmann

