

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Huffmannstraße / Pastorsacker, I. Änderung"

Nr. 49/70

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. 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 49/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt das von der Huffmannstraße, der Straße "Pastorsacker" und der Umstraße begrenzte Gebiet.

II. Allgemeines

Für den jetzigen Verfahrensbereich besteht bereits der seit dem 20. Juli 1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Huffmannstraße/Pastorsacker" (Nr. 217). Dieser Plan sollte es ermöglichen, die seinerzeit an verschiedenen Stellen in Werden untergebrachten Feintuchwerke auf dem Gelände an der Huffmannstraße/Pastorsacker mit dem hier vorhandenen Zweigbetrieb zusammenzufassen. Der Bebauungsplan setzte den dazu benötigten Bereich als Gewerbegebiet fest und das übrige ins Verfahren einbezogene Gelände als reine Wohngebiete für I- und II-geschossige Bauweise. Die Werdener Feintuchwerke haben aber, bevor es zu der Zusammenlegung kam, ihren gesamten Betrieb eingestellt. Das vorhandene Fabrikgebäude an der Huffmannstraße wird heute als Auslieferungslager genutzt. Die unbebauten Grundstücke sind zwischenzeitlich von einer Wohnungsbaugesellschaft erworben worden. Da nunmehr beabsichtigt ist, das Gelände für Wohnbauzwecke zu erschließen, wird es erforderlich, für den Bereich Huffmannstraße/Pastorsacker/Umstraße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan 49/70 setzt nun ebenfalls Gewerbegebiet und Wohngebiete fest. Das Gewerbegebiet ist aber auf die Besitzungen Huffmannstraße Haus Nrn. 56 - 80 mit dem vorhandenen Fabrikgebäude beschränkt worden. Der übrige Bereich ist reines Wohngebiet mit einer I-, II-, III- und IV-geschossigen Bauweise.

Damit von dem Gewerbegebiet keine Emissionen für die Wohngebiete ausgehen, sind die zulässigen Betriebe auf Einzel- und Großhandel sowie auf Verwaltungen beschränkt und die Anlage von Lagerplätzen an der südöstlichen Baugrenze ausgeschlossen worden. Außerdem ist vorgeschrieben, daß vor der südöstlichen und vor der südwestlichen Baugrenze des GE-Gebietes Bäume und Sträucher angepflanzt werden müssen.

Die Erschließung des Wohnbaugeländes erfolgt im wesentlichen

durch eine neue Straße und eine Fußwegverbindung vom "Pastorsacker" zur Umstraße. Die Bebauung der einzelnen Blöcke ist für Eigentumsmaßnahmen in I-geschossiger, im wesentlichen aber II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Lediglich am "Pastorsacker"/Ecke Umstraße ist eine III- und IV-geschossige Hausgruppe geplant. Es werden etwa 110 Wohnungseinheiten neu geschaffen. Stellplätze und Garagen können in den einzelnen Baublöcken in ausreichender Anzahl angelegt werden.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für die bebauten Grundstücke an der Huffmannstraße erfolgten in enger Anlehnung an die vorhandene Substanz.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

IV. Kosten

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

A: Äußere Erschließung (Ausbau der vorhandenen Straßen)

Bodenordnung:	70.000,00 DM
Straßenbau:	580.000,00 DM

650.000,00 DM

=====

B: Innere Erschließung

Die inneren Erschließungsanlagen werden als Unternehmerleistung hergestellt. Die Stadt Essen beteiligt sich in diesem Fall an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit 10 %, das sind etwa 55.000,00 DM.

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden für die bestehenden Straßen voraussichtlich ca. 100.000,00 DM wieder vereinnahmt.

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 16. März 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 19. März 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Wester

Stadtvermessungsoberamtsrat

