

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.



# STADT WATTENSCHIED

ABSCHRIFT

Neufassung der Anlage zur Drucksache Nr. 387

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19

- I. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1964 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 für den Bereich zwischen Lohackerstraße und der Bundesbahnlinie Essen/Wattenscheid/Bochum gemäß § 30 BBauG aufzustellen. Mit diesem Plan soll in der Hauptsache die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entsprechend dem neuen Baurecht vorbereitet werden, die im Baustufenplan als C II o-Gebiet ausgewiesen ist.
- II. Im einzelnen erfaßt das Bebauungsplangebiet den Teil der Lohackerstraße, der sich zwischen der Böschung der Bundesbahnlinie und der westlichen Grenze der Hausbesitzung Lohackerstraße 56 erstreckt und die zwischen dieser Straße und der Bundesbahnböschung gelegenen Flächen. Außerdem gehört zum Planbereich der östliche Teil der Bergstraße einschl. der Besetzung Bergstraße 9.  
  
Die östlichen Stadtteile zwischen Hellweg und Bundesbahnlinie und darüberhinaus bis zur Stadtgrenze gegen Bochum werden vom Stadtkern aus am schnellsten über einen Straßenzug erreicht, der von der Westenfelder Straße nach Osten abzweigt und von der Bergstraße und dem anschließenden Teil der Lohackerstraße gebildet wird. Es ist daher mit zunehmendem Fahrverkehr zu rechnen. Aus diesem Grunde mußte auch im Planbereich die Lohackerstraße wesentlich verbreitert werden. In absehbarer Zeit sollen die genannten Straßen auch den Omnibusverkehr aufnehmen, durch den die erwähnten Stadtteile unmittelbar an den Nahverkehr angeschlossen werden. Der im Plangebiet gelegene restliche Teil der Lohackerstraße ist schmaler gehalten. Er erschließt nur wenige Grundstücke und ist außerdem direkt über ein kurzes Straßenstück mit der Westenfelder Straße, der Ausfallstraße nach Süden, verbunden. Seine Einmündung in die Lohackerstraße kann zugleich als Wendemöglichkeit ausgenutzt werden.  
  
Die in der Bauordnung vorgesehene Anzahl der Stellplätze kann auf den einzelnen Grundstücken selbst geschaffen werden. Dasselbe trifft für die notwendigen Spielplätze zu.
- III. Der Grundstückszuschnitt im Planbereich läßt im allgemeinen erwarten, daß zur Verwirklichung der Planung eine Umlegung nicht notwendig sein wird. Lediglich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind evtl. zur Durchführung der Planungsabsichten Bodenordnungsmaßnahmen in Form von Grenzregelungen notwendig. Die hierbei von der Stadt zu tragenden Unkosten werden unerheblich sein.
- IV. Für einen Teil des Plangebietes besteht gem. § 173 BBauG wegen des am 13.11.1929 förmlich festgestellten Fluchtlinienplanes, der Baustufenordnung vom 9.12.1960 und der Bauordnung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk bereits ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG.

Für

Für den jetzt vorliegenden Plan werden die bestehenden Fluchtlinien aufgehoben und durch neue Begrenzungslinien ersetzt. Die neuen Baugebietsausweisungen sind dem geltenden Baurecht angepaßt. Sie entsprechen der Lage des Plangebietes entlang der Bundesbahnlinie, in deren Nachbarschaft sich eine gewerbliche Nutzung anbietet.

Der gemäß § 8 BauNVO mit Ausnahme des Absatzes 2 Ziffer 1 bebaubare Teil des GE-Gebietes entlang der Lohackerstraße wird durch einen sechs Meter breiten nicht überbaubaren Trennstreifen (private Grünfläche) von dem übrigen Gewerbegebiet getrennt. Dieser Streifen soll jedoch ausnahmsweise gemäß § 23 (5) BauNVO mit Nebenanlagen, wie 1-geschossige Verbindungsbauwerke und Garagen, bebaut werden können. Eine weitere 6 Meter breite nicht überbaubare Grundstücksfläche gleicher Eigenschaft an der östlichen Plangebietsgrenze soll das gemischte Wohngebiet (C II o) nach altem Recht von dem neu ausgewiesenen GE-Gebiet abschneiden.

Der vorgesehene 4-gleisige Ausbau der Bundesbahnlinie macht die Ausweisung einer besonderen Verkehrsfläche entlang des jetzigen Bahnkörpers erforderlich. Die Begrenzungslinie gegenüber dem GE-Gebiet ist zugleich Baugrenze dieses Baugebietes.

Die in den einzelnen Baugebieten angegebene Anzahl der Vollgeschosse stellen Maximalwerte dar.

- V. Obwohl das Plangebiet im Senkungsbereich des Steinkohlentiefbaues liegt, hat das zuständige Bergamt gegen die geplanten Baumaßnahmen keine Bedenken angemeldet.
- VI. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Lohackerstraße und Bergstraße bereits vorhanden. Wegen des geplanten GE-Gebietes wurde die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung einer 10-kV-Ortsnetzstation erforderlich.
- VII. Im Zuge der Verbreiterung der Lohackerstraße wird die Höhenlage dieses Straßenabschnittes nur unwesentlich geändert. Zur Durchführung dieses Planes sind keine besonderen Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

Wattenscheid, den 12. 8. 65

Der Oberstadtdirektor  
I.V.

*Vinzberg*  
Vinzberg  
Stadtbaurat u.Reg.Baumstr.a.D.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 19 gem. § 2 Abs. 6 des BBauG in der Zeit vom 30. August 1965 bis einschließlich 30. September 1965 öffentlich ausgelegen.

Wattenscheid, den 7. Oktober 1965  
Der Oberstadtdirektor  
I.A.

*Schre*  
Schre  
Stadt.Obervermessungsrat

