

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Nothofsbüschchen"
Nr. 30/69

- 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 ist im Bebauungsplan Nr. 30/69 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt ein Gebiet im Ortsteil Stoppenberg im Bereich der Twentmannstraße sowie der Straßen Kersthover Ring, Im Lohscheid und Arendahls Wiese.

II. Allgemeines

Das für eine Wohnaufschließung vorgesehene Gelände ist bisher in den Bauleitplänen als Wohnbaufläche (BIIo-Gebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet) ausgewiesen, wurde aber landwirtschaftlich genutzt. Inzwischen ist der überwiegende Teil des Geländes durch den Allgemeinen Bauverein Essen sowie eine kleinere Fläche durch die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord erworben worden. Restflächen sind im Besitz anderer Eigentümer verblieben.

Die geplanten Wohnungsbauvorhaben sollen weitgehend mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Die Voraussetzung für tragbare Mieten im sozialen Wohnungsbau ist eine möglichst wirtschaftliche Nutzung des Baulandes. Aus diesem Grunde ist eine weitgehend verdichtete Bebauung in Form von Hausgruppen mit im wesentlichen IV bis VIII Vollgeschossen vorgesehen.

Das Bauland liegt auf einem Südosthang. Die Baukörper werden diesen Höhenverhältnissen entsprechend gruppiert, gegliedert sowie in der Höhe abgestuft. Die Freiflächen sollen durch entsprechende Gestaltung (Terrassen, Stützmauern, Treppen und Begrünung) in das gesamte Wohngefüge einbezogen werden.

Dieses neue Erschließungsgebiet mit den vielgeschossigen Bauten wird an der Grenze zwischen den Ortsteilen Stoppenberg und Altenessen Süd einen neuen städtebaulichen Mittelpunkt bilden. Der Wohnwert und die Struktur des gesamten Gebietes wird durch dieses Bauvorhaben erheblich gesteigert.

Garagen und Stellplätze werden ober- und unterirdisch angelegt und sind im Verhältnis 1 : 1 (WE = Stellplatz) berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt von der Straße Im Lohscheid her, die bis zur Twentmannstraße verlängert wird.

Den Übergang zu der angrenzenden, vorhandenen Bebauung bilden niedriger geplante Häuser. So sind im östlichen Verfahrensbereich, zur Straße Arendahlswiese hin, II-geschossige Familienheime vorgesehen. Nördlich sind Häuser mit max. IV Vollgeschossen geplant. An der verlängerten Straße Im Lohscheid sind zwei Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - kath. Gemeindezentrum und Schule - ausgewiesen. Weiter ist hier ein WA-Grundstück festgesetzt, auf dem die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Geschäfte sowie evtl. Gaststätten und nichtstörende Handwerksbetriebe untergebracht werden können.

Insgesamt werden ca. 763 Wohnungseinheiten neu geschaffen, davon 68 Wohnungseinheiten in Familienheimen. Mit den im Verfahrensgebiet vorhandenen 122 WE sind im Endzustand ca. 885 Wohnungseinheiten vorhanden. Zahlreiche Kinderspielplätze werden zwischen den Häusern angelegt. Größere öffentliche Spielplätze sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Kapitel wiese" u.a. an der Backwinkelstraße festgesetzt. Weiterbildende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Straße "Im Mühlenbruch" sowie in Altenessen und in der nahen City. Diese und die größeren Einkaufszentren sind über die Twentmannstraße gut zu erreichen.

Der Bebauungsplan setzt im Erschließungsgebiet neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen fest. Diese überbaubaren Flächen sind so bemessen, daß die Architekten die Möglichkeit haben, ggfls. im Zuge der Detailplanung sich als erforderlich erweisende Änderungen der Abmessungen und der Anordnung der Hausgruppen vorzunehmen. Da der Bebauungsplan - abgesehen im Bereich der vorhandenen Bebauung - keine Baukörper festsetzt, ist der Begründung ein erläuternder Entwurfsplan, aus dem die Einzelheiten der Bebauungsabsichten hervorgehen, beigelegt.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden erforderlich. Sollten sich einige der Vorhaben nicht auf freiwilliger Basis durchführen lassen, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahme der Enteignung Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

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

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Bodenordnung: | 610.000,-- DM |
| Tiefbau Straßen: | 1.000.000,-- DM |
| Tiefbau Entwässerung: | 900.000,-- DM |
| | <u>2.510.000,-- DM</u> |

Auf Grund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird ein Teilbetrag von 1.145.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt somit voraussichtlich ca. 1.365.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30/69 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft 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 Ausweisungen, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/69 betreffen.

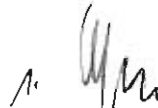
Essen, den 7. Oktober 1969

Stadtplanungsamt




Amtsleiter

Amt für Bodenordnung




Oberliegenschaftsrat

Tiefbauamt



Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und
Liegenschaftswesen



Beigeordneter



Baudezernat



Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 1. Dezember 1969 bis 2. Januar 1970 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 5. Januar 1970



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Mester

Städt. Vermessungs-
Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 26. 11. 1971
Az. IA 1-125.4 (Essen 6510)

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 29. April 1972 bekanntgemacht worden.

Essen, den 2. Mai 1972

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Mester

Städt. Vermessungs-
Oberamtmann



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 2. Dez. 1972 bekanntgemacht worden.

Essen, den 4. Dezember 1972

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Mester

Städt. Vermessungs-
Oberamtmann

