

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 4/84  
"Butzweg/Hohehausstraße"  
Stadtbezirk IV, Stadtteil Bochold

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

+§9(8)

\* Siehe § 2a Abs. 6<sup>✓</sup> Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) -zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)-

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Planes wird in etwa begrenzt von der Bocholder Straße bis zur Einmündung der Straße "Butzweg", der Hohehausstraße, der südlichen Grenze des öffentlichen Spielplatzes zwischen Hohehausstraße und "Butzweg", dem "Butzweg" und der südwestlichen Grenze der Besetzung "Butzweg" Haus-Nrn. 2 - 6.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. 19/72 "Wüstenhöferstraße/Bocholder Straße" ist seinerzeit für das Grundstück östlich der Straße "Butzweg" an der Einmündung in die Bocholder Straße ein allgemeines Wohngebiet mit I und II Geschossen festgesetzt worden, wobei im Erdgeschoß eine Geschäftsnutzung und im Obergeschoß eine Wohnnutzung vorgesehen war.

Nach damaligen Erkenntnissen erschien eine Geschäftsnutzung mit Wohnungen für den Eigentümer sinnvoll zu sein für die Versorgung der Bewohner in den umgebenden Neubauten und durch die Nachbarschaft der Wohnbevölkerung erschien auch eine ausreichende Tragfähigkeit für einen Laden gegeben. Daß dieses Grundstück bis heute nicht bebaut worden ist zeigt, daß diese seinerzeitige Zielsetzung offensichtlich nicht der Nachfrage entspricht. Die Geschäftssituation im Ortsteil Borbeck ist für die Nahversorgung des angrenzenden Neubauviertels ausreichend.

Die in der Zwischenzeit erfolgte Eingrünung dieses Grundstücks läßt erkennen, daß eine Grünfläche im Einmündungsbereich der Straßen und als Zugang für das z.T. mit hochgeschossiger Bebauung entstandene Quartier städtebaulich sinnvoll ist. Aus diesem Grunde soll das Grundstück als "öffentliche Grünfläche -Grünanlage-" ausgewiesen werden. Für die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke, insbesondere des Altenwohnheimes, ergibt sich hierdurch eine Verbesserung. Der nordöstlich angrenzende Fußweg wurde in die Grünanlage einbezogen.

Das im Verfahrensgebiet nordwestlich gelegene Grundstück zwischen der Hohehausstraße und dem öffentlichen Kinderspielplatz ist im Bebauungsplan Nr. 19/72 "Wüstenhöferstraße/Bocholder Straße" als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf -Kindergarten-" festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung im unmittelbaren Einzugsbereich ist fertiggestellt und bisher war weder ein entsprechender Bedarf zu erkennen noch haben sich interessierte Träger für eine Kindergartennutzung gefunden.

Da die Fläche auch nicht für andere Gemeinbedarfseinrichtungen benötigt wird, ist eine Änderung der derzeitigen Ausweisung vorgesehen.

Entsprechend dem erheblichen Bedarf an bebaubaren Grundstücken im gesamten Stadtgebiet soll für die Fläche eine reine Wohnnutzung (WR) in offener Bauweise mit max. II Geschossen festgesetzt werden. Diese Wohnbebauung an der Grünfläche ergänzt das Wohnangebot im Geschoßwohnungsbau in der engeren Nachbarschaft.

Für das Grundstück des vorhandenen Altenwohnheimes wird die bisherige Nutzung beibehalten und im Plan bestätigt.

Der Verbindungsweg zwischen der Hohehausstraße und dem nördlich gelegenen öffentlichen Kinderspielplatz wird entsprechend seinem bereits erfolgten Ausbau ausgewiesen. Die Begrenzungen der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen werden beibehalten.

### III. Zahlenwerte / Ausweisungen

#### a) Flächengröße:

Nettowohnbau land	ca. 0,23 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,27 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,17 ha
Öffentliche Verkehrs- und Wegefläche	<u>ca. 0,33 ha</u>
Gesamtverfahrensgebiet	ca. 1,00 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete:

Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	II

Fläche für den Gemeinbedarf - Altenwohnheim (WA)

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,2
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	VI

VI. Kosten

Bei der Durchführung der im Plan vorgesehenen Maßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Ausbau der "Öffentlichen Grünfläche":	ca. 52.500,- DM
Minderung der Erlöse durch Umwidmung in Grünfläche:	ca. 323.000,- DM
	<hr/>
Gesamtbetrag:	ca. 375.500,- DM

Der Gesamtbetrag von 375.500,- DM muß an anderer Stelle im Sanierungsgebiet Borbeck eingespart werden, da das Land NW bei der Überprüfung der Sanierung die Gesamtkosten festgelegt hat.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen sind im Planbereich weitgehend durchgeführt.

Das gesamte Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Borbeck.

Die noch abschließend durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.

VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

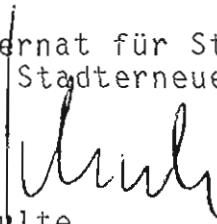
Im neuen Flächennutzungsplan (FNP) für das Stadtgebiet Essen ist der gesamte Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die dem Altenwohnheim und der angrenzenden Wohnbebauung vorgelagerte öffentliche Grünfläche an der Bocholder Straße ist als wohnungsnaher Grün- und Freiraum anzusehen und wird wegen ihrer geringen Größe im FNP nicht besonders hervorgehoben.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem FNP entwickelt.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes "Butzweg/ Hohehausstraße" werden die Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.19/72 "Wüstenhöferstraße/Bocholder Straße" aufgehoben, soweit dieser von dem Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes erfaßt wird.


Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulte  
Beigeordneter



08.02.84

Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit

vom 30.04.1984

bis 01.06.1984

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 04.06.1984

Der Oberstadtdirektor



Gehört zur Verfügung vom 15.3.1985  
AZ. 35.2-12.03 (Essen 632c)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Der Rat der Stadt Essen hat am 23.01.1985 den  
Bebauungsplan Nr. 4/84 als Satzung und die Be-  
gründung hierzu vom 08.02.1984 gem. § 9 Abs. 8  
BBauG beschlossen.



Essen, 4.02.1985  
Der Oberstadtdirektor  
i.A.

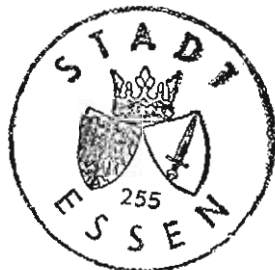
*P. H. G. G. G.*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und  
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind  
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-  
blatt der Stadt Essen v. 10. 5. 85 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 13. 5. 1985

Der Oberstadtdirektor

i.A.



*P. H. G. G. G.*

22 1. 1985  
22 1. 1985