

Begründung *

zum Bebauungsplan
"Pausmühlenbachtal, Teil II", Nr. 1/77

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte/Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der ursprünglich geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 3 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet. Der Bereich des Planes wird in etwa begrenzt

- im Osten von der Flurstraße bis zur Einmündung der Straße "Möllhoven", von der Straße "Möllhoven" bis zur Einmündung Neuweselstraße und von der Neuweselstraße
- im Süden von der Schloßstraße
- im Westen von der Straße Stensbeckhof und
- im Norden von der Straße Möllhoven.

Nördlich der Straße Möllhoven wird der Bereich zwischen der Straße Gerschermannweg (Hs.-Nr. 33) und der Flurstraße (Hs.-Nr. 85) in das Verfahrensgebiet einbezogen.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Bei dem von dem Plan erfaßten Gelände handelt es sich mit Ausnahme der im Randbereich einbezogenen Wohngebiete um Grünbereiche mit reizvollem Busch- und Baumbestand und um eine Dauerkleingartenanlage.

Zur Begrünung des Essener Nordens ist vorgesehen, große zusammenhängende Grünflächen als wohnungsnah öffentliche Grünanlagen mit Erholungs- und Freizeiteinrichtungen verschiedener Art zu sichern und zu gestalten.

Im Rahmen dieser Begrünungsaktion, die neben der Verbesserung des Freizeitangebotes den Wohngebieten wirksamen Schutz vor immer noch stark anfallenden Immissionen bietet, ist beabsichtigt, den gesamten Bereich des Pausmühlenbachtals entsprechend auszubauen.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die heutige Nutzung, die Topographie und im besonderem Maße die landschaftlich reizvolle Situation des Pausmühlenbachtals berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist der Tal- und Hangbereich südöstlich des Pausmühlenbachtals bis in Höhe der nördlichen Grenze der vorhandenen Kleingartenanlage aufgrund des wertvollen alten Baumbestandes als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen. Für die westlich angrenzende Fläche ist eine Festsetzung als "Grünfläche, öffentliche Grünanlage" z.T. mit Kinderspielplatz und Ballspielplatz vorgesehen, für den östlich angrenzenden Bereich wird im wesentlichen die Dauerkleingartenanlage bestätigt.

Dieser große Grünbereich stellt in Verbindung mit den im Süden und Norden angrenzenden Grünflächen einen großen zusammenhängenden Grünzug dar, der entsprechend der Zielsetzung der Aktion zur Begrünung des Essener Nordens (Grüne 14) gestaltet werden soll.

Durch zahlreiche Anschlußmöglichkeiten und Wegeverbindungen an das öffentliche Straßennetz, insbesondere im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, ist diese Grünfläche leicht von der Bevölkerung zu erreichen und als Naherholungsgebiet zu nutzen.

Die westlich der Neuweselstraße eingetragene "Grünfläche - Stützpunkt für Grünflächenpflege" dient dem Garten- und Friedhofsamt zur Pflege der städtischen Grünflächen. Diese bisherige Nutzung des Grundstückes ist durch entsprechende Ausweisung im Plan bestätigt. Auf dem Grundstück sind innerhalb eines durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmten Bereiches als Ausnahme zur Pflege der Grünflächen erforderliche bauliche Anlagen (Sozialgebäude und Lagergebäude) in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Bei den besonders tiefen Grundstücken an der Schloßstraße Hs.-Nr. 194 bis Hs.-Nr. 200 werden die rückwärtigen Grundstücksflächen als "Grünflächen-Gärten" ausgewiesen, wodurch die private Nutzung des Geländes als Hausgärten sichergestellt wird und das Zielkonzept des Bebauungsplanes -Sicherung der Grünbereiche- gewahrt bleibt. Die gleiche Ausweisung wurde bei den rückwärtigen Grundstücken Möllhoven 103b - 103d gewählt, wodurch die derzeitige private gärtnerische Nutzung weiterhin ermöglicht, eine zusätzliche Bebauung jedoch verhindert wird.

In den bebauten Randbereichen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen aufgelockerten Wohnbebauung eine Festsetzung als WR- bzw. WA-Gebiet mit überwiegend II Geschossen in offener Bauweise beabsichtigt.

Östlich der Straße Stensbeckhof ist die Ausweisung eines kleineren Wohnbereiches mit I-geschossiger Bauweise vorgesehen. Diese Wohnbaufläche stellt ein begrenztes Angebot für den gehobenen Wohnungsbau in landschaftlich reizvoller Lage dar. Bisher wurden derartige Wohnbedürfnisse überwiegend im Essener Süden gedeckt. Durch die mit der Begrünungsaktion verbundenen Strukturverbesserungen besteht nun auch im Essener Norden die Möglichkeit, kleinere Flächen für den gehobenen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Eine Beeinträchtigung des Naherholungsbereiches ist nicht zu befürchten, da die geplante Neubebauung an der breitesten Stelle des Grünbereiches vorgesehen ist, das Landschaftsschutzgebiet nur am Rande berührt und durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich mehrfacher Ersatz für die Inanspruchnahme der relativ kleinen Fläche geschaffen wird. Das östlich angrenzende Feuchtgebiet des Pausmühlenbachtals sowie der Schutz der natürlichen Wasserläufe ist durch die geplante Bebauung am oberen Rand des Tales nicht gefährdet. Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung (Einzelhäuser) wird ein Abfließen des Oberflächenwassers nicht behindert. Darüberhinaus soll das Niederschlagswasser aus Dachentwässerung und sonstigen befestigten Flächen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern dem im Tal gelegenen Feuchtgebiet zugeführt werden. In Anbetracht der geringen Tiefe des Wohngebietes kann die zusätzlich geplante Bebauung noch als eine Randbebauung des Pausmühlenbachtals eingestuft werden.

Der vorhandene Busch- und Baumbestand, der durch die geplante Wohnbaufläche zum Teil betroffen wird, stellt überwiegend einen verwahrlosten Obstbaumbestand dar, der im Rahmen der Begrünungsaktion dieses Bereiches ohnehin teilweise beseitigt werden müßte. Durch die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird der überwiegende Teil der vorhandenen erhaltenswerten Bäume geschützt.

Die an der Schloßstraße vorhandene evgl. und kath. Grundschule, der Kindergarten und das Gemeindehaus, wurden im Plan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf bestätigt.

Bisher war als Zielplanung der Ausbau und die Begradigung der Straße "Möllhoven" als Hauptverkehrsstraße vorgesehen. Diese Straße sollte als Fortsetzung der Nordtangente Borbeck in Richtung Westen im wesentlichen den Nachbarschaftsverkehr zwischen den Stadtteilen Borbeck, Bedingrade und Frintrop aufnehmen.

Im Rahmen des inzwischen erstellten Gutachtens "Ermittlung der zukünftigen Verkehrsnachfrage in Essen" von Prof. Mäcke, Aachen, wurde für die Straße "Möllhoven" jedoch eine relativ geringe zukünftige Verkehrsbelastung festgestellt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sind Festsetzungen für einen aufwendigen Ausbau und die Verbreiterung dieses Straßenzuges im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird daher weitgehend der heutige Ausbau der Straße angehalten.

Die Straßenbegrenzungslinien und die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung entsprechend festgesetzt.

Wieweit das Ergebnis des o.a. Gutachtens Folgen für das Verkehrsnetz im gesamten Borbecker Bereich hat, ist z.Zt. noch nicht abzusehen. Falls es nach Überprüfung zu diesbezüglichen Änderungen des Hauptverkehrsstraßennetzes im Gesamtzusammenhang kommen sollte, so können die damit im Zusammenhang stehenden Fragen nur im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gelöst werden.

Im Bereich der Grundstücke Schloßstraße Hs.-Nr. 174-176 befinden sich verfüllte Schächte der ehemaligen Schachtanlage Neu-Wesel. Die Schächte wurden im Bebauungsplan mit entsprechendem Schutzbereich nachrichtlich eingetragen.

Durch eine entsprechende Kennzeichnung wurde darauf hingewiesen, daß bei einer Neubebauung des näheren Bereiches der Schächte das zuständige Bergamt zu beteiligen ist.

III. Zahlenwerte / Ausweisungen

a) Flächengröße: Gesamtverfahrensgebiet	ca. 27,0 ha
Nettobauland	ca. 10,2 ha
Öffentl. Grünanlage	ca. 8,0 ha
Dauerkleingärten	ca. 3,8 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 1,5 ha
Grünfläche Gärten	ca. 1,5 ha
Grünfläche (Stützpunkt für Grünflächenpflege)	ca. 1,1 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,9 ha
b) Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten	ca. 170 WE
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	ca. 50 WE

c) Ausweisung innerhalb der Baugebiete

Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Reines Wohngebiet (WR)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5/0,8 und 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) = I - III

Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5 bzw. 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) = I und III

IV. Kosten

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

Bodenordnung:

Grunderwerb ca. 670.000,-- DM

Entwässerungstechnische Erschließung
des Verfahrensgebietes:

ca. 20.000,-- DM

Straßenbau:

ca. 900.000,-- DM

Ausbau der Grünfläche:

Öffentl. Grünanlage	ca. 365.000,- DM	} ca. 1.204.000,-- DM
Grünfl.m. Spielplatz	" 762.000,- DM	
Fläche für die Forstwirtschaft	" 77.000,- DM	
insgesamt		<hr/> 2.794.000,-- DM

Erlös aus Erschließungsbeiträgen:

40.000,-- DM

Es ist zu erwarten, daß die Kosten für den Grunderwerb und den Ausbau der öffentlichen Grünanlagen als Maßnahme der Begrünung des Essener Nordens nach der derzeitigen Handhabung des Landes mit 70 % bezuschußt werden.


V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

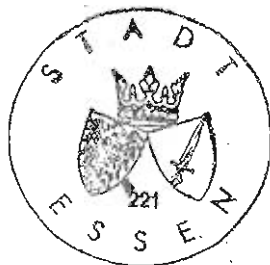
Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die als öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Grundstücke befinden sich teilweise im privaten Besitz. Ihr Erwerb durch die Stadt Essen ist entweder privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich erforderlich. Soweit mit den Zielen dieses Bebauungsplanes vereinbar, soll er abschnittsweise verwirklicht werden.

Essen, den 02. Sept. 1981

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


i. V. Steckeweh
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Der Rat der Stadt hat am 28.10.1981 den Bebauungsplan Nr. 1/77 als Satzung mit dieser Begründung vom 02.09.1981 beschlossen.



Essen, den 30.11.1981
Der Oberstadtdirektor
I.A.

P. Heußner

Gehört zur Vig. v. 31.12.81
Az. 35.2-12.03 (Essen 6211)

Der... Präsident
Düsseldorf

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 v. 5. 2. 1982 bekanntgemacht worden
Essen, den 8. 2. 1982



Der Oberstadtdirektor
I.A.

P. Heußner