

Stadt Essen

Stadtplanungsamt

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Donnerberg/Barchembachtal", Nr. 2/76

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

* siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256)

Gehört zur Vig. v. 16. 3. 1979
Az 35.2-12.03 (Essen 7206)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet. Der Bereich des Bebauungsplanes erstreckt sich westlich und östlich der Straße "Donnerberg". Westlich der Straße "Donnerberg" wird der Geltungsbereich etwa von den Straßen "Erlenhagen", "Höhenweg", "Schildberg" und der Pfarrstraße begrenzt. Der Bereich östlich der Straße "Donnerberg" wird etwa von der Straße "Emscherblick", Ripshorster Straße, Grandstraße, der Straße "Reuenberg" und der Schloßstraße begrenzt.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das durch den Plan erfaßte Gelände wird z. Zt., mit Ausnahme der im Randbereich einbezogenen Wohngebiete, überwiegend gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Bei den vorhandenen Wohngebieten handelt es sich im wesentlichen um eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Zur Begrünung des Essener Nordens ist vorgesehen, große zusammenhängende Grünflächen als wohnungsnahе öffentliche Grünanlagen mit Erholungs- und Freizeiteinrichtungen aller 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 Teilbereich "Schildberg/Donnerberg", insbesondere das "Barchembachtal" entsprechend auszubauen. Bei der Aufstellung des Planes wurde die heutige Nutzung, die Topographie und im besonderen Maße die landschaftlich reizvolle Situation berücksichtigt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene "Grünfläche, Öffentliche Grünanlage", z. T. mit Spielplätzen, stellt in Verbindung mit der im angrenzenden Bebauungsplan "Schildbergfriedhof" vorgesehenen öffentlichen Grünfläche einen großen, zusammenhängenden Grünzug dar, der entsprechend der Zielsetzung der vorgenannten Begrünungsaktion gestaltet werden soll.

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

Im Bereich nördlich der Grundstücke "Erlenhagen" befindet sich eine forstwirtschaftliche Sonderkultur, die als Ruhezone zum Schutz der dort ansässigen Vögel und Kleintiere erhalten bleiben und der Öffentlichkeit nur begrenzt zugänglich gemacht werden soll. Es ist deshalb vorgesehen, die öffentlichen Wege nur am Rande dieses Gebietes zu führen.

Bei der Begrenzung der landwirtschaftlichen Flächen wurde berücksichtigt, daß hinsichtlich der Größe eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung auch in Verbindung mit angrenzenden, außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden kann. Zur Abrundung der im Bereich der Straße "Barchemhöhe" vorhandenen Kleingartenanlage ist eine Erweiterung dieser Anlage um ca. 20 m nach Westen vorgesehen. Außerdem ist westlich der proj. L 445 - verlängerte Ripshorster Straße - eine zusätzliche Dauerkleingartenanlage geplant.

Diese Dauerkleingartenflächen sollen den Fehlbedarf an Kleingärten im gesamten Stadtgebiet verringern. Durch ein entsprechendes Wegenetz werden die Kleingartenanlagen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, so daß sie als eine Ergänzung der öffentlichen Parkanlagen angesehen werden können.

Nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage im Bereich der Straße "Barchemhöhe" soll die sich im Besitz der Stadt befindliche Hofstelle Schnitterweg 52, ein für seine Entstehungszeit charakteristisches, gut erhaltenes Bauernhaus, unter Beibehaltung seiner derzeitigen äußeren Gestaltung (Fachwerkbauweise) als Baudenkmal erhalten werden.

Ein für sportliche Zwecke genutztes Grundstück (Vereinsheime mit Spielwiese) südlich der Straße "Schildberg" wurde in den Grünbereich einbezogen und als "Grünfläche-Sportanlage - Vereinsheim" im Plan ausgewiesen, wobei die vorhandene, zugehörige, bauliche Anlage durch entsprechende textliche Festsetzung bestätigt wurde.

Bei besonders tiefen Grundstücken an den Straßen "Klaumberg", "Streckweg" und "Höhenweg" wurden die rückwärtigen Grundstücksflächen als "Grünfläche-Gärten" ausgewiesen, wodurch die private Nutzung des Geländes als Hausgärten sichergestellt werden soll.

Bezüglich der Verwirklichung der Planung kann zwischen den alsbald und erst in ferner Zukunft beabsichtigten Maßnahmen differenziert werden.

Vordringliches Ziel bei dem Ausbau der Grünflächen ist zunächst die Anlage und Gestaltung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Barchembachtales sowie die Schaffung von Grünverbindungen zum westlich angrenzenden Bereich des Schildbergfriedhofes. Außerdem ist vorgesehen, die im Plan ausgewiesenen "Grünflächen - öffentliche Grünanlage mit Spielplatz" baldmöglichst auszubauen.

Diese Maßnahme ist ohne Inanspruchnahme der bebauten Grundstücke

Stenkamps Busch Hs.Nr. 28, 30, 32
Reuenberg Hs.Nr. 47 a, 47 b

erreichbar.

Die Einbeziehung dieser Grundstücke in die gem. Zielsetzung des B-Planes vorgesehenen Grünflächen wird erst in weiterer Zukunft notwendig. Bzgl. dieser Häuser sollen daher folgende Aussagen getroffen werden:

- a) Bei den nicht zur alsbaldigen Verwirklichung der öffentlichen Grünfläche benötigten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücken wird auf die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts bis zur Entscheidung der Stadt über die Verwirklichung der Planung verzichtet, wenn der Eigentümer das Grundstück an die in § 24 Abs. 3 BBauG bezeichneten Personen veräußert und diese die Gebäude selbst bewohnen.
- b) Arbeiten zur Erhaltung der vorhandenen Wohngebäude in den festgesetzten, jedoch nicht zur alsbaldigen Verwirklichung vorgesehenen Grünflächen sind im Rahmen der bisherigen Nutzung zulässig.

Die Wohngebäude

Schloßstraße Hs. Nr. 526 a

Schildberg Hs. Nr. 18 a

liegen in den Bereichen, in denen die Planung kurzfristig verwirklicht werden soll und müssen deshalb alsbald beseitigt werden.

In den bebauten Randbereichen des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung überwiegend die Festsetzung von WR-Gebieten mit ein- und zweigeschossiger Bauweise beabsichtigt. Lediglich die Grundstücke Höhenweg Nr. 52-60 sollen in Anbetracht der vorhandenen Gebäude als WA-Gebiet mit 2 bzw. 4 Vollgeschossen und den Nutzungswerten GRZ 0,4/GFZ 1.1 ausgewiesen werden.

Diese Ausweisung ist auch in Anbetracht der Lage des Grundstückes in der Nähe des Frintroper Marktes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung vertretbar. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung in der Umgebung und der in der Nähe geplanten größeren Grünbereiche sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, zumal sonstige öffentliche Belange dieser Ausweisung nicht entgegenstehen.

An der Zwergstraße ist im Plan ein "Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Post" für die Errichtung einer dringend notwendigen Wahlvermittlungsstelle eingetragen.

Nach dem Schulentwicklungsplan ist eine Erweiterung des Grundstückes der Hauptschule an der Ripshorster Straße um 20 000 m² erforderlich.

Die Erweiterungsmöglichkeiten des Schulgrundstückes sind jedoch in Anbetracht des Grünzuges durchs Barchembachtal, der geplanten L 445 und der Geländeverhältnisse erheblich eingeschränkt.

Zur Vermeidung einer zu starken Beeinträchtigung der Gesamtkonzeption, insbesondere der Grünbereiche, kann im Bebauungsplan nur eine Erweiterungsfäche mit einer Größe von etwa 15 500 m² vorgesehen werden. Um aber das erforderliche Raumprogramm realisieren zu können, ist eine dreigeschossige Bauweise beabsichtigt.

Die gesamte Grundstücksfläche der Schule soll eine Ausweisung als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Schule" erhalten. Das westlich angrenzende Gelände ist als "Grünfläche, Schulsportanlage" eingeplant.

Zur Abschirmung der Schulsportanlage gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung am Donnerberg wurde gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG (a.F.) ein 10 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingetragen.

IV. Kosten

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

Straßenbau	ca.	900 000,-- DM
Ausbau der Grünfläche		
Öffentliche Grünanlage	ca.	7 400 000,-- DM
Kleingärten	ca.	560 000,-- DM
Bodenordnung	ca.	4 200 000,-- DM
		<hr/>
insgesamt	ca.	13 060 000,-- DM
Erlöse aus Erschließungsbeiträgen		
a) aus Grunderwerb	ca.	28 000,-- DM
b) aus techn. Erschließungskosten	ca.	210 000,-- DM
		<hr/>
	ca.	238 000,-- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die als öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Grundstücke befinden sich im wesentlichen im privaten Besitz.

Ihr Erwerb durch die Stadt Essen ist entweder privat-rechtlich oder öffentlich-rechtlich erforderlich. Soweit mit den Zielen dieses Bebauungsplanes vereinbar, soll er abschnittsweise verwirklicht werden.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 2/76 "Donnerberg, Barchembachtal" werden die Festsetzungen für Teilbereiche der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne aufgehoben, soweit sie von dem Bebauungsplan "Donnerberg/Barchembachtal" erfaßt werden:

- a) Nr. 322 "Im Hagedorn"
- b) Nr. 375 "Ripshorster Straße/Grandstraße"
- c) Nr. 26/66 "Ripshorster Straße/Bergheimer Steig/Hierskampf".

Essen, den 7. Juni 1978

Bezernat für Stadtplanung
und Stadterbesteuerung

Stadtplanungsamt


Schulze
Beigeordneter




Rohde
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 25. 10. 1970 den Bebauungsplan Nr. 2/76 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 7. 6. 1970 gemäß § 9 Abs. 6 BBauG (alte Fassung).



Essen, den 24. 11. 1970

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Pottjester

Gehört zur Vlg. 7 16. 3. 1979
Az 35. 2 - 12. 03 (Essen 7206)

Der Regierungspräsident
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. 22. Juni 1979 bekanntgemacht worden

Essen, den 25. Juni 1979

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester

Mester