

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 4/77

"Levinstraße/Weidkamp/Haus-Horl-Straße"  
- Sanierung Essen-Brauk -  
Stadtbezirk IV, Stadtteile Borbeck/Gerschede

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

\* Siehe <sup>Zund</sup> § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der v.a. Bebauungsplan erfaßt den Bereich nordöstlich der Levinstraße zwischen der Straße "Weidkamp" und der Haus-Horl-Straße. Die nördliche Begrenzung des Planes verläuft von Osten her entlang des Hesselbaches, des Pausmühlenbaches und der südlichen Grundstücksgrenze der vorhandenen Friedhofsanlage.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Verfahrensgebiet des o.a. Bebauungsplanes liegt im erweiterten Untersuchungsgebiet "Essen-Vogelheim-Brauk", für das der Rat der Stadt am 25. Okt. 1972/28. März 1973 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) beschlossen hat. Aufgrund dieser vorbereitenden Untersuchungen ist in der Sitzung des Rates der Stadt am 20.3.1975 ein kleiner im Bebauungsplan kenntlich gemachter Bereich an der Kreuzung Levinstraße/Haus-Horl-Straße als Teil des Sanierungsgebietes "Essen-Brauk" förmlich festgelegt und diese Festlegung als Satzung gemäß § 5 Abs. 1 StBauFG beschlossen worden. Diese Satzung der Stadt Essen ist mit der Genehmigung der Landesbaubehörde Ruhr öffentlich bekanntgemacht worden und hat am 16. August 1975 Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Die gemäß §§ 4 und 9 StBauFG erforderliche Erörterung der beabsichtigten Neugestaltung des Teilsanierungsgebietes ist im Zusammenhang mit der Erörterung des Gesamtsanierungsgebietes "Essen-Brauk" anhand von Planunterlagen in eingehender Weise vorgenommen worden. In vier Bürgerversammlungen im September und Oktober 1974 hatten die von der Planung betroffenen Bürger Gelegenheit, sich zu den Möglichkeiten der Planung zu äußern und eigene Vorschläge zu machen. Die von den Betroffenen vorgebrachten Anregungen und Wünsche sind - soweit wie es möglich war - im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Den nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 3/76 "Bottroper Straße", Bereich: Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße - Sanierung Essen-Brauk - hat der Rat der Stadt am 29. September 1976 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Planes erfolgte durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28. Januar 1977. Der Bebauungsplan Nr. 3/76 setzt beiderseits der heutigen Bottroper Straße zwischen den neuen Trassen der Straßen "Sulterkamp im Osten" und "Weidkamp" im Westen größtenteils gewerbliche Baufläche fest.

Ziel des Bebauungsplanes "Levinstraße/Weidkamp/Haus-Horl-Straße" ist es, die städtebaulichen und sozialen Mißstände im Bereich des Sanierungsgebietes an der Levinstraße durch Neubaumaßnahmen zu beseitigen und die Wohnbebauung entlang der Levinstraße zu ordnen. Die im Sanierungsgebiet vorhandene

Altbebauung wurde aufgrund der erheblichen städtebaulichen und sozialen Mißstände zwischenzeitlich bereits beseitigt. Die vorgesehene Neubebauung ist als Ersatzwohnungsbau für einen Teil der wegen der Gewerbeansiedlungen an der Bottroper Straße abzusiedelnden Anwohner vorgesehen. Im Hintergelände der Neu- und Altbebauung östlich der Levinstraße wird im Bereich zwischen der Haus-Hörl-Straße und dem Pausmühlenbach u.a. auf Wunsch der Eigentümer eine rückwärtige Erweiterung ihrer Grundstücke mit ausschließlich gärtnerischer Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Levinstraße in die Straße "Weidkamp" wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Wohnbaufläche vorsieht, im Bebauungsplan eine zweigeschossige aufgelockerte Neubebauung festgesetzt.

Die vorhandene Dauerkleingartenanlage westlich der Straße "Weidkamp" wird bestätigt. Die Zufahrten zu den für die Kleingärten erforderlichen Stellplätzen sind im Plan festgelegt. Im Bebauungsplan wird der textliche Hinweis gegeben, daß der Planbereich sich unter dem Einfluß von Fluorimmissionen weitgehend aus dem nördlichen Industriegebiet befindet. Es wird empfohlen, in den Dauerkleingärten gegen Fluorimmissionen widerstandsfähige Gehölze und sonstige Pflanzen anzubauen.

Südlich der Friedhofsanlage an der Haus-Hörl-Straße setzt der Bebauungsplan "Grünfläche - Sportanlage mit Tennisplätzen -" fest. Dabei ist davon ausgegangen worden, daß der vorhandene Sportplatz, der vom Sportverein "Ruwa Essendellwig 1925 e.V." für Sportarten wie Handball, Hockey und Fußball genutzt wird, in seiner heutigen Lage weitgehend erhalten bleibt und die Tennisplätze unter Berücksichtigung des erhaltenswerten großkronigen Baumbestandes nördlich des vorhandenen Sportfeldes angeordnet werden. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß im Rahmen der Baugrenzen bauliche Anlagen für sportliche Zwecke (Umskleidehaus, Vereinsheim) als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG und die erforderlichen Kfz-Stellplätze zulässig sind.

In dem an die Sportanlage angrenzenden Bereich wird unter Einbeziehung und Anbindung der vorhandenen Grünflächen (Friedhof, Dauerkleingärten, Sportplatz) eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Grünanlagen verringern das vorhandene statistische Grünflächen-defizit und ermöglichen für die Bevölkerung eine Vielzahl von Aktivitäten (Sport, Kleingärten, Wanderwege). Der im südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16/69 "Kraienbruch/Haus-Hörl-Straße/Levinstraße/Gerscheder Weiden" ausgewiesene öffentliche Fußweg zwischen den Besitzungen Levinstraße Nrn. 93 und 97 soll auf der nördlichen Seite der Levinstraße als Zugang zur Grün- und

Sportanlage fortgesetzt werden. In diesem Bereich soll auch die Zufahrt zu den für das Sportgelände erforderlichen Stellplätzen angelegt werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen durch die öffentliche Grünanlage ist durch Festsetzung eines Fahrrechtes zugunsten der Anlieger, Benutzer und Besucher der Sportanlage sichergestellt. Ein weiterer Zugang zur Grün- und Sportanlage ist auch über den vorhandenen Weg zwischen den Häusern Levinstraße Nrn. 54 und 56 möglich, der gleichzeitig als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit der Dauerkleingartenanlage dienen soll.

Für den offenen Mischwasservorfluter "Pausmühlenbach" werden beiderseits des Bachlaufes gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke zugunsten der Emschergenossenschaft festgesetzt.

Über das Bebauungsplangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Oberhausen 1 - Recklinghausen mit einer Bauhöhenbeschränkung von 60 m über NN und einem Bauschutzbereich von beiderseits 100 m. Die Lage der Richtfunkstrecke wurde nach den Angaben der Oberpostdirektion Düsseldorf in den Bebauungsplan eingetragen.

Das östlich des Hauses Levinstraße Nr. 126 stehende Wegekreuz der kath. Kirchengemeinde St. Michael Essen-Dellwig muß wegen der in diesem Bereich erforderlichen Omnibushaltestelle verlegt werden. Als neuer Standort für das Wegekreuz ist der Bereich nördlich der Besetzung Haus-Horl-Straße Nrn. 98-100 in der öffentlichen Grünanlage vorgesehen. Das Einverständnis der kath. Kirchengemeinde St. Michael zu dieser Umsetzung liegt vor.

### III. Nutzungen und Zahlenwerte

1. Verfahrensgebiet	18,97 ha
2. Sanierungsgebiet	0,30 ha
3. Wohnbaufläche	2,61 ha

Reines Wohngebiet (WR)

Einzel- und Doppelhäuser (  )

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Vollgeschosse (Z) = II

4. Grünflächen

4.1 öffentliche Grünanlage 3,35 ha

4.2 Sportanlage mit Tennisplätzen 2,31 ha

4.3 Dauerkleingärten 8,06 ha

4.4 private Grünfläche (Gärten) 0,69 ha

5. Öffentliche Straßenflächen 1,43 ha

6. Gelände der Emschergenossenschaft  
(Pausmühlenbach) 0,31 ha

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und gliedern sich wie folgt:

Bodenordnung:

Im Teilbereich des Sanierungsgebietes "Essen-Brauk" an der Kreuzung Levinstr./Haus-Horl-Straße sind aufgrund der nach § 4 StBauFG durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen bereits Ordnungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt worden. Wegen der erheblichen städtebaulichen und sozialen Mißstände sind die Häuser Levinstraße Nrn. 100 bis 122a bereits beseitigt worden. Für die Ausgaben zum Grunderwerb, Umzug der Bewohner und Abbruch der Gebäude einschließlich Herrichtung der Grundstücke wurden ca. 390.000,- DM von der öffentlichen Hand bereitgestellt. Das Land Nordrhein-Westfalen beteiligte sich mit ca. 210.000,- DM an diesen Kosten. Die freigestellten Grundstücke werden neu geordnet und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt.

Die restlichen überschläglich ermittelten Kosten, die sich aus Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz ergeben, stellen sich wie folgt:

Bodenordnung:

Straßenverbreiterung einschl.  
Gebäudeentschädigung, Freistellung und Abbruch

250.000,- DM

Grünfläche (öffentl.Grünanlage)

300.000,- DM

Tiefbau:

Straßenbau

2.100.000,- DM

Kanalbau:

keine Kanalbaukosten

Grüngestaltung:

öffentl. Grünanlage

1.005.000,- DM

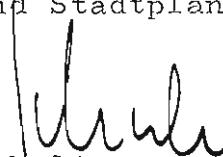
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

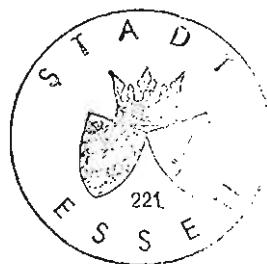
Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die die Kosten unter Pkt. IV angegeben wurden, sind erforderlich.


Essen, den 21. März 1977

Dezernat für Stadterneuerung  
und Stadtplanung

Stadtplanungsamt

  
Schulze  
Beigeordneter



  
Rohde  
Amtsleiter

*fr. bin.*

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz  
in der Zeit vom 8. August bis 8. September 1977  
öffentlich ausgelegen.

Essen, den 9. Sept. 1977

Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am  
22.2.1978 den Bebauungsplan Nr. 4/77 als Satzung  
beschlossen und die Begründung hierzu vom  
21.3.1977 gemäß § 9 Abs. 6 BBauG (alte Fassung).

Essen, den 23. 2. 1978

Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



Gehört zur Vig. v. 24. Mai 1978  
Az. 35.2.1 - 12.03 (H/er 7207)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und  
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind  
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ersichtlich im Amts-  
blatt der Stadt Essen v. 7. Juli 1978 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 10. Juli 1978

Der Oberstadtdirektor

