

STADT ESSEN  
Stadtplanungsamt

Begründung \*

---

zum Bebauungsplan  
"Pausmühlenbachtal Teil I" Nr. 7/76

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

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

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Der Bereich des Planes wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Schloßstraße von Bergheimer Straße bis westlich der Besitzung Schloßstraße Hs.Nr. 199 und die Straße "Auf'm Rolland"
- im Osten durch die Straße "Rabenhorst"
- im Süden durch die Laarmannstraße
- im Westen durch die Bergheimer Straße.

Ausgenommen sind die Besitzungen Laarmannstraße Hs.Nr. 36, Bergheimer Straße Hs.Nr. 30 bis 84, Moosstraße Hs.Nr. 1 und 2, Schloßstraße Hs.Nr. 237 bis 259 sowie die Freifläche zwischen den Besitzungen Schloßstraße Hs.Nr. 199 und 225, die bereits von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 330 "Schloßstraße - Auf'm Rolland" erfaßt wird.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Bei dem von dem Plan erfaßten Gelände handelt es sich neben den im Randbereich einbezogenen Wohngebieten und dem Krankenhausgrundstück um einen größeren Grünbereich mit teilweise wertvollem Busch- und Baumbestand. Zur Begrünung des Essener Nordens ist vorgesehen, große, zusammenhängende Grünflächen als wohnungsnaher 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 Schutze vor immer noch stark anfallenden Immissionen bieten soll, ist beabsichtigt, den gesamten Bereich des Pausmühlenbachtals entsprechend auszubauen. Mit diesem Plan wird der südlichste Teilbereich des Tales erfaßt.

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

Bei der Abgrenzung der einzelnen Flächen wurde die heutige Nutzung, die Topographie und im besonderen Maße die landschaftlich reizvolle Situation des Talzuges berücksichtigt.

Der Bereich entlang des vorhandenen Bachlaufes ist aufgrund seines wertvollen hochstämmigen Buchenbestandes und der reizvollen kuperten Geländeform überwiegend als "Fläche für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Die angrenzenden Grünflächen und Eingangsbereiche sollen größtenteils eine Ausweisung als "Grünfläche, öffentliche Grünanlage" erhalten.

Ergänzungen:

x, Altenheim

xx sowie die beabsichtigte Errichtung eines Altenheimes

Essen, den 14. 11. 1978



*H. Janderberg-Wiese*

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

Vordringliches Ziel bei dem Ausbau der Grünfläche ist zunächst die Anlage und die Gestaltung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Pausmühlenbachtals sowie die Schaffung einer Grünverbindung nach Westen bis zur Bergheimer Straße.

Diese Maßnahme ist ohne Inanspruchnahme der bebauten Grundstücke Moosstraße Hs.Nr. 5, Hs.Nr. 19 und Hs.Nr. 34 erreichbar. Die Einbeziehung dieser Grundstücke in die gemäß Zielsetzung des B.-Planes vorgesehene, große, zusammenhängende Grünanlage wird erst in weiterer Zukunft notwendig. Bzgl. der Häuser Moosstraße Hs.Nr. 5, Hs.Nr. 19 und Hs.Nr. 34 sollen daher folgende Aussagen getroffen werden:

- a) Bei den nicht zur alsbaldigen Verwirklichung der öffentlichen Grünflächen 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) Bauanträge, die Umbau- und Renovierungsarbeiten an den vorhandenen Wohngebäuden in den festgesetzten, jedoch nicht zur alsbaldigen Verwirklichung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen betreffen, sollen im Rahmen der bisherigen, zulässigen Nutzung positiv beurteilt werden.

Die Beibehaltung des vorhandenen Hundeübungsplatzes nordwestlich der Besitzungen "Rabenhorst" Hs.Nr. 51 und 55 ist entsprechend einer textlichen Festsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BBauG innerhalb der Abgrenzungslinien als Ausnahme zulässig.

Bei einer geringfügigen Reduzierung der bisherigen Fläche des Hundeübungsplatzes im Bereich der südöstlich angrenzenden Böschung, wird die Anlage eines Wanderweges möglich. Durch diesen Wanderweg wird die Durchlässigkeit des Talzuges für die Öffentlichkeit erreicht, ohne daß eine Verlegung des Hundeübungsplatzes erforderlich wird.

Das Gelände des Franziskus-Krankenhauses erhält eine Ausweisung teils als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)", teils als "Grünfläche (Gärten)". Bei der Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde eine notwendige und geplante Erweiterung der baulichen Anlagen für das Krankenhaus<sup>xx</sup> berücksichtigt. Die im Plan als "Grünfläche, Friedhof" ausgewiesene Fläche gehört zum Krankenhausesgelände und dient den Ordensschwwestern als Begräbnisstätte.

In den bebauten Randbereichen des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung die Festsetzung von WA- und WR-Gebieten mit max. zweigeschossiger Bebauung beabsichtigt.

Bei den besonders tiefen Grundstücken an der Straße "Rabenhorst" wurden die rückwärtigen Grundstücksflächen als "Grünfläche - Gärten" ausgewiesen, wodurch die private Nutzung des Geländes als Hausgärten sichergestellt werden soll.

Ein Teilstück der bisherigen Moosstraße wird als Stichstraße entsprechend den Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen verbreitert und ausgebaut.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### III. Zahlenwerte /Ausweisungen

a) Flächengrößen: Gesamtverfahrensgebiet	ca. 15,4 ha
Nettobauland	ca. 7,0 ha
Öffentliche Grünanlage	ca. 3,2 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	ca. 2,4 ha
b) Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten	ca. 120 WE

#### c) Ausweisung innerhalb der Baugebiete

Baugebiete:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Reines Wohngebiet (WR)

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

Baugrundstück f. d. Gemeinbedarf

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

### IV. Kosten

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

Bodenordnung:

Grunderwerb	ca. 605 000,-- DM
Übrige Entschädigungsleistung nebst Freistellung	ca. 475 000,-- DM
Straßenbau:	
Ausbau der Grünfläche	ca. 100 000,-- DM
Öffentlich. Grünanlage	ca. 325 000,-- DM
Fläche f. d. Forstwirtschaft	ca. 120 000,-- DM
	<hr/>
	1.625 000,-- 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 und sonstige Maßnahmen notwendig.

Die als öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Grundstücke befinden sich zum Teil 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.

Essen, den 30. März 1978

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulte  
Beigeordneter



Rohde  
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG in der bisher geltenden Fassung in der Zeit vom 26. Juni 1978 bis 26. Juli 1978 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 27. Juli 1978  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



*Mester*

Mester  
Städt. Vermessungsrat

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzungen vom 14.11.1978 vom Rat der Stadt am 31.1.1979 gem. § 9 Abs. 6 BBauG a.F. abschließend beschlossen.

Essen, den 16. Februar 1979  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



*Johannes-Dieter Zuercher*

Gehört zur Vig. v. 28.5.79  
Az. 35.2 - 12.03 (Offen 6210)

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