

S t a d t E s s e n
Liegenschaftsverwaltung
Stadtvermessungsamt

E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan

Aufschließungsgebiet Bergerhauser Straße

- I. Beschreibung des Verfahrensgebietes.
- II. Planung.
- III. Maßnahmen zur Bodenordnung.
- IV. Kosten.

Das Grundstücksverzeichnis zum Durchführungsplan ist als Anlage diesen Erläuterungen nachgeheftet.

I. Beschreibung des Verfahrensgebietes.

Der Durchführungsplan erfaßt das Gebiet zwischen der Bergerhauser Straße und der Siepenstraße, zwischen dem Grundstück der Realschule (Bergerhauser Straße Nr. 13) und der Ahrfeldstraße. In das Verfahrensgebiet sind nicht einbezogen die Besitzungen Siepenstraße Nr. 86 und Nr. 90, sowie Ahrfeldstraße Nrn. 22 bis 48.

II. Planung.

Innerhalb des Verfahrensgebietes werden, wie im Bau-
stufenplan vom 17.1.1951/26.9.1951 festgelegt, die Bau-
gebiete wieder ausgewiesen. Das mit Wohnhäusern zu be-
bauende Aufschließungsgebiet ist, wie ebenfalls im Bau-
stufenplan nachgewiesen, vom Außengebiet umgrenzt.
Auf dem westlich anschließenden Baugelände, bis zum
Schulgrundstück der Realschule, beabsichtigt die Evgl.
Kirchengemeinde im Rheinland ein Predigerseminar zu er-
richten. Auf der östlich angrenzenden Fläche ist ein
Wanderweg festgelegt. Er dient als Ersatz für den auf
dem Grundstück des Predigerseminars vorhandenen Wander-
weg. Der neue Wanderweg verläuft von der Ruhrallee
über die Pregelstraße zum Siepental.

Das Aufschließungsgebiet wird seit den Kriegs- und Nach-
kriegsjahren zum Teil kleingärtnerisch genutzt. Auch
sind hier einige Behelfsheime errichtet worden.

Für das im Durchführungsplan zur Wohnbebauung ausge-
wiesene Aufschließungsgebiet ist in der Hauptsache
eine II- und III-geschossige Bauweise vorgeschrieben.
Lediglich der an der Bergerhauser Straße vorgesehene
Gebäudetrakt ist IV-geschossig zu errichten, wobei vor
einem Teil der westlichen Hälfte des vorgenannten
Hauses ein I-geschossiger Bau für Läden zu setzen ist.
Die an der südwestlichen Ecke an der Bergerhauser
Straße vorhandene Trafostation ist aus architektonischen
Gründen einzubauen.

Das Predigerseminar gliedert sich in I-, II- und V-geschossige Baukörper. Zur Bergerhauser Straße hin ist eine Fläche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen anzulegen. Soweit das Grundstück des Predigerseminars im Außengebiet liegt, ist es von jeder Bebauung freizuhalten.

In dem Gelände südlich der Bergerhauser Straße beiderseits der Ahrfeldstraße, ist in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entstanden. Mit der Bebauung des vorliegenden Aufschließungsgebietes wird sich der ohnehin schon gestiegene Kraftfahrzeugverkehr beiderseits der Bergerhauser Straße noch weiter steigern. Um einen einwandfreien Verkehrsablauf zu gewährleisten ist im Durchführungsplan die Breite der Bergerhauser Straße vorsorglich von bisher 11,0 m auf 14,0 m festgelegt.

Die bestehenden und projektierten Kanäle der Aufschließungsstraße sind mit den jeweiligen Höhen in einen Sonderplan zum Durchführungsplan eingetragen. Der Wanderweg soll in seiner Höhenlage sich weitgehend dem Gelände anpassen. Die Aufstellung eines Höhenplanes erübrigt sich hierfür.

Um eine einwandfreie bauliche Gestaltung im ausgewiesenen Baugebiet zu ermöglichen, werden noch besondere "Vorschriften zur Regelung der Bebauung auf dem Gelände Bergerhauser Straße" ausgearbeitet, die zum Gegenstand der Kaufverträge gemacht werden. Das Gelände des Baugebietes und auch das für das EvgI. Predigerseminar befindet sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt. Für die Grundstücke über die der Wanderweg führen wird, ist die Stadt nur zum Teil Eigentümerin.

Soweit der Durchführungsplan keine verbindlichen Festlegungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.1938 in Verbindung mit der örtlichen Baustufenordnung vom 17.1.1951/26.9.1951.

Der Durchführungsplan stimmt mit den Zielen des durch den Rat der Stadt am 1. Oktober 1956 aufgestellten Leitplanes überein.

III. Maßnahmen zur Bodenordnung.

Sofern sich die nach Maßgabe des Durchführungsplanes erforderliche Bodenordnung für die Anlegung des Wanderweges und der öffentlichen Grünfläche auf freiwilliger Basis nicht verwirklichen läßt, soll von den im § 14c (Umlegung) oder 14f (Enteignung) des Aufbaugesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29.4.1952 genannten Bodenordnungsmaßnahmen Gebrauch gemacht werden.

IV. Kosten.

Die für die Aufschließung des Baugebietes entstehenden Kosten werden von der Stadt wieder vereinnahmt. Die anteilig auf die einzelnen Baugrundstücke entfallenden Aufschließungskosten sind von den Erwerbern bei Vertragsabschluß zu zahlen. Wie oben schon erwähnt, ist die Stadt Eigentümerin dieses Geländes.

Die Kosten, die der Stadt bei der Verwirklichung des Durchführungsplanes entstehen, sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Grunderwerb	20.000,-- DM
In diesem Betrag ist eine im Eigentum der Stadt stehende Fläche mit einem Wert von 11.580,- DM enthalten.	
Freistellungskosten	3.000,-- DM
Tiefbaukosten	
a) Wanderweg, öffentl. Grünfläche	16.000,-DM
b) Verbreiterung der Bergerhauser Straße	220.000,-DM
	<u>236.000,-- DM</u>
	259.000,-- DM
	rd. <u><u>260.000,-- DM</u></u>

Essen, den 11. Mai 1959

Liegenschaftsverwaltung

Stadtplanungsamt

Tiefbauamt

Liegenschaftsdirektor

Baudirektor

Baudirektor



Baudezernat

Beigeordneter.