

187

E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan

"Am Wünnenberg"

- I. Verfahrensgebiet.
- II. Planung.
- III. Maßnahmen zur Bodenordnung und Bebauung.
- IV. Kosten.

Das Grundstücksverzeichnis zum Durchführungsplan ist als Anlage diesen Erläuterungen nachgeheftet.

## I. Verfahrensgebiet.

Der Durchführungsplan wird in etwa begrenzt durch die Straße "Tommesweg" - von Haus Nr. 41 bis Haus Nr. 73 -, durch die nördliche Grenze der Besetzung Tommesweg Nr. 70 und deren Verlängerung bis zum Bachlauf im Nachtigallental, durch den genannten Bachlauf bis in Höhe des Spielkampsweg, durch Flurstücksgrenzen in Verlängerung des Spielkampsweg und den Spielkampsweg selbst, schließlich durch Grenzen von Haus Spielkampsweg Nr. 30 bis zum Tommesweg, östlich Haus Tommesweg Nr. 42.

## II. Planung.

Das ca. 12 ha große Verfahrensgebiet wird bisher in der Hauptsache land- und forstwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang des "Tommesweg" ist bereits eine Bebauung mit überwiegend II-geschossigen Wohnhäusern vorhanden.

Das Gelände wird durch eine neue Straße aufgeschlossen, die gegenüber dem Hause Tommesweg Nr. 65 beginnt und in ihrem ersten Teil örtlich bereits vorhanden ist. Entsprechend den Festlegungen im Durchführungsplan wird die Straße in südöstlicher Richtung - bis ca. 40 m vor dem Spielkampsweg - weitergeführt und stößt dann nach einer Schleife wieder auf den Tommesweg, und zwar in Höhe der Besetzungen Tommesweg Nr. 42 und Nr. 43.

Der im Durchführungsplan als B-Gebiet (Reines Wohngebiet) ausgewiesene Teil des Geländes ist im wesentlichen bereits im Baustufenplan vom 17.1.1951/26.9.1951 entsprechend festgelegt. Im Leitplan der Stadt Essen war dieses Gelände jedoch tlw. als Reservebaugebiet, als Dauerkleingartenfläche und als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Im Zuge dieses Durchführungsplanverfahrens wurde gleichzeitig der Leitplan geändert. Der östliche Teil des Verfahrensgebietes ist als Außengebiet und zugleich als Verbandsgrünfläche Nr. 38 im Durchführungsplan festgelegt.

Im Durchführungsplanbereich sind z.Zt. 16 Wohngebäude mit ca. 26 Wohnungseinheiten vorhanden. Der ehemalige Hof "Spielkamp" und die in der Verbandsgrünfläche liegenden Behelfsbauten sind entsprechend der Ausweisung des Durchführungsplanes baurechtlich unzulässig. Neu können ca. 45 Eigenheime errichtet werden und etwa 5 Zweifamilienhäuser. Gegenüber dem bebauten Grundstück Tommesweg Nr. 43 sind zwei Baustrate mit rd. 24 Mietwohnungen ausgewiesen. Nach Verwirklichung des Durchführungsplanes werden ca. 100 Wohnungseinheiten vorhanden sein.

Damit das Wohngebiet eine harmonische und städtebaulich gute Gestaltung erfährt, ist die Bebauung verbindlich festgelegt. Mit Rücksicht darauf, daß die im Durchführungsplan mit den Ziffern 11 bis 18 numerierten Besitzungen von dem im Nchtigallental führenden Wanderweg besonders gut eingesehen werden können, sind für sie noch die folgenden, besonderen Bedingungen festgelegt:

Die Gebäude können Terrassen bekommen, die aber mit keinerlei Aufbauten und Einfriedigungen versehen werden dürfen. Die im Durchführungsplan für die Terrassen festgelegten Abmessungen dürfen nicht überschritten werden.

Während die im Plan für die Gebäude mit blauen Zahlen festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen in jedem Fall anzuhalten sind, handelt es sich bei den Höhen für die Terrassen um maximale Angaben. Die Terrassen sind mit einer flachen Böschung (maximal 1:3) zum Gelände hin abzuböschten. Damit die Böschungsfläche verringert wird, kann eine Trockenmauer, die abzugrünen ist, bis zu 50 cm Höhe angelegt werden. Die Geländesituation darf in Bezug auf die derzeitige Höhenlage nichtweitergehend verändert werden, als im Plan durch die blauen Eintragungen und in den Erläuterungen wie vorstehend ausgeführt, festgelegt ist.

Damit der Charakter der Landschaft nicht gestört wird, dürfen bei den Grundstücken Nr. 11 bis 18 weder Mauern noch Zäune errichtet werden. An der rückwärtigen Grenze

kann ein Maschendraht von 0,80 m Höhe gesetzt werden, derselbe muß jedoch mit Hecken oder Buschwerk beidseitig abgepflanzt werden.

Die Häuser dieser Grundstücke sind mit Flachdächern (Neigung bis zu 8°) zu versehen.

Von den vorstehend aufgeführten besonderen Bedingungen gilt der vorletzte Absatz (Grenzeinfriedigungen) nicht nur für die mit 11 bis 18 benummerten Grundstücke, sondern auch für die nördlich anschließenden, mit ihrer rückwärtigen Grenze zum Nachtigallental gelegenen Besitzungen.

Die Forderungen aus der Reichsgaragenordnung werden im gesamten Plangebiet durch den Bau ausreichender Garagen, bzw. die Anlage von Einstellflächen auf den einzelnen Grundstücken erfüllt. Zusätzlich sind noch innerhalb des Straßenraumes Einstellflächen angeordnet.

In dem erwähnten Miethaustrakt ist der Einbau von Läden für den Nahbedarf möglich und erwünscht.

Soweit der Durchführungsplan keine verbindlichen Festlegungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.1938.

Die Höhenlage der neuen Straße und der Entwässerung ist durch Sonderpläne festgelegt. Die vorhandene Straße "Tommesweg" bleibt höhenmäßig im wesentlichen unverändert.

### III. Maßnahmen zur Bodenordnung und Bebauung.

Das Aufschließungsgebiet wird voraussichtlich kurzfristig durch private Interessenten bebaut. Sofern sich die nach Maßgabe des Durchführungsplanes erforderliche Bodenordnung nicht in allen Punkten auf freiwilliger Basis verwirklichen lassen sollte, ist beabsichtigt, von dem im vierten und fünften Teil des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I, S. 341 ff.)

aufgeführten Maßnahmen, Bodenordnung und Enteignung, Gebrauch zu machen. Welche der Maßnahmen durchzuführen ist, richtet sich nach den auftretenden Notwendigkeiten.

IV. Kosten.

Die der Stadt aus der Verwirklichung des Durchführungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Kosten des Grunderwerbs	100.000,-- DM
Tiefbaukosten	400.000,-- DM
	<hr/>
	500.000,-- DM
	=====

Die Kosten werden nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes und der Ortssatzung der Stadt Essen von den Eigentümern bzw. den Erbbauberechtigten der angrenzenden Grundstücke zum überwiegenden Teil wieder eingezogen.

Essen, den 18. April 1961

Liegenschaftsverwaltung

Stadtplanungsamt

Tiefbauamt

  
Liegenschaftsdirektor

  
Baudirektor

  
Baudirektor



Baudezernat

  
Beigeordneter.