

S t a d t E s s e n  
Gruppe Liegenschaftswesen  
Stadtvermessungsamt

E r l ä u t e r u n g e n  
zum Durchführungsplan  
"Aufschließungsgebiet Parkfriedhof"

*Nr. 137*

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

Das Grundstücksverzeichnis zum Durchführungsplan ist als  
Anlage diesen Erläuterungen nachgeheftet.

## I. Verfahrensgebiet.

Der Durchführungsplan "Aufschließungsgebiet Parkfriedhof" wird begrenzt, im Süden durch die Steeler Straße (von Steeler Straße Haus Nr. 326 bis zur Spillenburgstraße), im Westen durch das Franz-Sales-Haus und die Besitzungen Knaudtstraße Nr. 29 und 30, im Norden durch den Parkfriedhof, im Nordosten und Osten durch die Straßen "Holbecks Hof" und "Mählerweg". In das Verfahren einbezogen ist außerdem die Besitzung Steeler Straße Nr. 370 - 374.

## II. Planung.

Das vom Durchführungsplan erfaßte Gebiet liegt etwa 2,5 km östlich des Essener Stadtkerns zwischen der Steeler Straße, eine der Ausfallstraßen der Stadt in Richtung Bochum und Dortmund, und dem Parkfriedhof.

Nach den ersten beiden großen Wohnungsbauprojekten in Essen-Altendorf am Ehrenzeller Platz und in Essen-Holsterhausen soll am Parkfriedhof das nächste Schwerpunktprogramm mit etwa 1340<sup>1500</sup> Wohnungen geschlossen durchgeführt werden. Das jetzt geplante Vorhaben unterscheidet sich von den bisher durchgeführten wesentlich dadurch, daß es nicht auf schon früher bebauten Trümmergrundstücken durchgeführt wird, sondern auf einem für die Wohnbebauung noch nicht aufgeschlossenen Gelände.

Der Durchführungsplan sieht für das aufzuschließende Wohngebiet eine Bebauung vor, die aus städtebaulichen Gründen zwischen einer I bis XI-geschossigen Bauweise variiert. Neben den Wohnhäusern sind im Durchführungsplan 2 Schulen, 2 Kindergärten, ein Grundstück für die Errichtung einer Kirche mit Gemeindehaus, ein Sportplatz und Kinderspielplätze ausgewiesen. Das gesamte Aufschließungsgebiet ist mit öffentlichen und privaten Grünflächen durchzogen. Außerdem sind entsprechend den Vorschriften der Reichsgaragenordnung Einstellflächen in ausreichender Größe festgelegt worden.

*Handwritten signature: ...*

Die Geschoßflächendichte, die einen guten Maßstab für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke darstellt, beträgt nach dem vorliegenden Durchführungsplan im Durchschnitt für das ganze Gebiet (ausschließlich der Friedhofserweiterung) 0,68, d.h. auf 1 qm Grundstücksfläche entfallen rd. 0,68 qm Geschoßfläche. Da die Grundstücke für Schulen, Kindergärten usw. lockerer bebaut sind, ergibt sich für die reinen Wohngrundstücke eine Geschoßflächendichte von durchschnittlich rd. 0,75.

Zum Vergleich sei angeführt, daß die Geschoßflächendichte in den Aufschließungsgebieten "Ahrfeldstraße" und "Heierbusch" 0,325 beträgt. Bei der herkömmlichen innerstädtischen Bauweise mit 3-geschossigen, geschlossenen bebauten Wohnblocks liegt die Geschoßflächendichte um 1,0.

Die Wohndichte der reinen Wohngrundstücke wird, bezogen auf das Nettobauland, rd. 310 Einwohner je ha betragen. Für das gesamte Aufschließungsgebiet, also bezogen auf die Gesamtfläche des Bruttobaulandes einschl. der Flächen für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie Schulen, Sportplatz, Kirche und Kindergärten, ergibt sich eine Wohndichte von rd. 180 Einwohnern je ha.

Bedingt durch die Zunahme der Wohndichte im Stadtteil Essen-Ost ist eine Erweiterung des Parkfriedhofes erforderlich geworden. Während bei den meisten Friedhöfen im Essener Raum eine Vergrößerung durch die vorangeschrittene Bebauung schlecht möglich ist, bietet sich hier die Gelegenheit, den Parkfriedhof in östlicher Richtung entlang der Straße "Mählerweg" zu erweitern. Im Durchführungsplan ist die Fläche für die Friedhofserweiterung entsprechend ausgewiesen. Außerdem sieht der Durchführungsplan die Neugestaltung des westlichen Einganges zum Parkfriedhof und weiter östlich die Anlage eines neuen Einganges vor.

Für die Steeler Straße - Landstraße I.O. 448 -, als Ausfallstraße der Stadt in Richtung Bochum und Dortmund, ist durch die Zunahme des Verkehrs eine Verbreiterung notwendig geworden, die im Durchführungsplan entsprechend festgelegt ist.

Bezüglich der baulichen Ausnutzung der im Durchführungsplangebiet erfaßten Grundstücke sind die jeweiligen Baugebiete und die Geschößzahlen der Gebäude im Durchführungsplan eingetragen.

Soweit der Durchführungsplan für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke 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.

Für Hochhäuser sind die im Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau vom 30. 12. 1954 (Min.Bl. NW. 1955, Seite 117) genannten Bestimmungen einzuhalten.

Die geplante Höhenlage und die Entwässerung der neuen Straßen sind in Sonderplänen zum Durchführungsplan dargestellt.

### III. Maßnahmen zur Bodenordnung und Bebauung.

Der vorliegende Durchführungsplan stimmt mit den Zielen des im Oktober 1956 aufgestellten Leitplanes überein. Da der Leitplan noch nicht förmlich festgestellt ist, ist beabsichtigt, von der im § 5 (2) des Aufbaugesetzes gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen.

In dem Durchführungsplan sind die vorhandenen Verkehrsflächen, soweit sie weiterhin dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein sollen, und die geplanten Verkehrsflächen wegebraun angelegt. Öffentliche Verkehrsflächen, die nicht entsprechend angelegt sind, gelten auf Grund des § 12 Abs. 1c des Aufbaugesetzes mit der förmlichen Feststellung dieses Durchführungsplanes als aufgehoben und eingezogen. Danach werden die Bredestraße und Stattropstraße ganz und die Hilgenbornstraße, Knauttstraße und Schulzstraße teilweise aufgehoben und eingezogen.

Um die notwendige Bodenordnung zu verwirklichen, soll von den im § 14c (Umlegung) und 14f (Enteignung) des Aufbaugesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29. 4. 1952 genannten Bodenordnungsmaßnahmen Gebrauch gemacht werden. Falls erforderlich, sollen auch die unter Teil IV (Ordnung der Bebauung) des gleichen Gesetzes angeführten Maßnahmen angeordnet werden. (siehe Nachtrag S. 7).

Es ist vorgesehen, die Bodenordnungsmaßnahmen so durchzuführen, daß mit dem Bau der Wohnungen möglichst bald begonnen werden kann. Die Verbreiterung der Steeler Straße kann wegen der noch vorhandenen, zahlreichen alten Wohnhäuser aus Kostengründen (Ersatzwohnungen) vorerst nicht vorgenommen werden.

#### IV. Kosten.

Die der Stadt aus der Verwirklichung des Durchführungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten fallen entsprechend den im Plan festgelegten Baumaßnahmen in 3 Etappen an. Sie sind überschläglich in nachstehender Höhe ermittelt worden:

##### 1.) Aufschließungsgebiet:

A) Die Aufschließung des Wohngebietes wird voraussichtlich folgende Kosten verursachen (Denkschrift vom 8. 9. 1957):

a) Freistellungskosten	1.450.000,-DM	
Vermessungs- und Umlegungskosten	150.000,-DM	1.600.000,-DM
		<hr/>
b) Technische Aufschließungskosten (Kosten des Tiefbauamtes)		2.500.000,-DM
		<hr/>
	zus.	4.100.000,-DM

B) Diese Aufschließungskosten werden im Zuge der Bodenordnung abgedeckt bis auf:

a) Spitzenfinanzierung für den Grund und Boden	348.000,- DM
b) Anteilige Aufschließungskosten für Schulgrundstücke	167.000,- DM
c) Kosten für die östl. Zuwegung zum Parkfriedhof	184.000,- DM
	<hr/>
	699.000,- DM

Ferner sind die anteiligen Aufschließungskosten für die erst nach Erbreiterung der Steeler Straße zu errichtenden Baugrundstücke vorzufinanzieren

257.000,- DM
<hr/>
956.000,- DM
=====

Der Betrag von 956.000,- DM muß also durch Haushaltsmittel bereitgestellt werden, wenn das Wohnungsbauprojekt Parkfriedhof durchgeführt werden soll.

2.) Erweiterung des Parkfriedhofes:

Grund und Boden (ca. 80 000 qm) (davon bereits im Eigentum der Stadt für 135.000,- DM)	205.000,- DM
---	--------------

Ausbaukosten (Gartenamt)	800.000,- DM
	<hr/>
	1.005.000,- DM
	=====

3.) Westliche Zuwegung zum Parkfriedhof einschließlich Parkplätzen:

(siehe unter 1.B c)	390.000,-	
	- 184.000,-	
	<hr/>	
		206.000,- DM
		=====

4.) Verbreiterung der Steeler Straße:

Grund und Boden	125.000,- DM
Gebäude	1.280.000,- DM
Freistellung	135.000,- DM
	<hr/>
	1.540.000,- DM
Tiefbaukosten	1.060.000,- DM
	<hr/>
	2.600.000,- DM
	=====

Essen, den 24. Oktober 1957

Liegenschaftsverwaltung

Stadtplanungsamt

Tiefbauamt

Liegenschaftsdirektor

Baudirektor

Baudirektor



Baudezernat:

Beigeordneter.

Nachtrag:

Unter Abschnitt III (Maßnahmen zur Bodenordnung und Bebauung), Absatz 3 wird bei den beabsichtigten Bodenordnungsmaßnahmen auch die Zusammenlegung (§ 14 d des Aufbaugesetzes) vorgesehen.

Die einzelnen Grundstücke können jeweils nur in eine der vorgesehenen Maßnahmen einbezogen werden. Die genaue Bezeichnung des Zusammenlegungsgebietes erfolgt daher entsprechend dem auftretenden Erfordernis bei der Anordnung der Zusammenlegung durch den Rat der Stadt.

Essen, den 23 April 1958

Der Oberstadtdirektor  
I.A.



Liegenschaftsdirektor