

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Heisingen, Teilbereich: Am Duvenkamp"
Nr. 22/69

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

+ Siehe § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22/69 ist durch einen grauen^{und blauen} Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt die Heisinger Straße auf dem Abschnitt zwischen der Gaststätte Lützenrath bis in Höhe des Sportplatzes, die südwestlich angrenzenden Besitzungen bis etwa zur Uhlenstraße/Kuckuckstraße und die nordöstlich angrenzenden Grundstücke bis zur Nordschleswigstraße/Hunsiepen sowie Grundstücke an der Elsaßstraße und an der Straße Am Hagenbusch. *Ausgenommen sind die Bereiche nördlich und südlich der neuen Heisinger Straße, etwa von Haus Nr. 302 bis 336 bzw. etwa von der Einmündung der Uhlenstraße über Uhlenstraße Haus Nr. 62 bis zur Heisinger Straße Haus Nr. 344.*

II. Allgemeines

Zur Sicherung der Bauleitplanung im Ortsteil Heisingen hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 25. April 1962 den allgemeinen Beschluß gefaßt, für einen Bereich beiderseits der Heisinger Straße und für den Ortskern einen Bebauungsplan aufzustellen. Zugleich hat der Rat der Stadt eine Satzung über Vorkaufsrecht für die in diesem Bereich liegenden unbebauten Grundstücke erlassen. Inzwischen sind mehrere Bebauungspläne für Teilbereiche Heisingens - auch außerhalb des vorgenannten Beschlüssen unterliegenden Gebietes - rechtsverbindlich geworden. Weitere Bebauungspläne befinden sich im Verfahren bzw. in der Vorbereitung.

Der vorliegende Bebauungsplan 22/69 dient dem verkehrsgerechten Ausbau der Heisinger Straße zwischen der Uhlenstraße und der Bonnenbergstraße, wobei die Heisinger Straße auf dem Teilstück zwischen der Straße Am Hagenbusch und der Uhlenstraße auch eine andere Führung erhalten soll. Als weitere wesentliche Maßnahme sieht der Bebauungsplan die Erschließung^{eines Teiles} des Geländes zwischen Heisinger Straße und Uhlenstraße sowie des Bereichs des ehemaligen Baumschulengrundstücks Heisinger Straße/Ecke Springloh für eine Wohnbebauung vor.

Für die Heisinger Straße ist ein Ausbau mit zweispurigen Richtungsfahrbahnen und Mittelstreifen sowie ausreichenden Linksabbiegespuren und Fußgängerüberwegen beabsichtigt. Dieser Ausbau entspricht dem zu erwartenden Verkehr zwischen dem Raum Heisingen und den benachbarten Stadtteilen sowie der City.

In umgekehrter Richtung hat die Heisinger Straße Verkehrsbedeutung als Zubringer zur B 227 über die Straße Petzelsberg und zukünftig auch als direkte Verbindung nach Kupferdreh über

die Malmedystraße/Lelei, wenn die neue Brücke über den oberen Baldeneysee für die entfallende Kampmann-Brücke gebaut ist. Die bisherige alte Führung der Heisinger Straße - zwischen der Straße Am Hagenbusch und der Uhlenstraße erhält verkehrsgerechte Anschlüsse an das neue Teilstück der Heisinger Straße. Die Erschließung des ^{Hintergeländes der Grundstücke Heisinger Straße Hs Nr. 344 bis 364} ~~Geländes um die heutige Straße~~ "Am Duvenkamp" erfolgt von der Heisinger Straße aus über die Rehstraße bzw. über die Uhlenstraße durch neue Straßen, ~~wobei die Straße "Am Duvenkamp" und die Buschkampstraße zukünftig entfallen.~~ Für Fußgänger ^{ist ein} ~~sind~~ zusätzlicher Verbindungswege zur Heisinger Straße vorgesehen.

Die Bauweise ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung sehr differenziert festgesetzt und gestattet eine im heutigen Städtebau erstrebte lebhaftige Gestaltung. ~~Entlang dem neuen Teilstück der Heisinger Straße sind III- u. IV-geschossige Häuser sowie zwei VIII-geschossige Punkthäuser angeordnet. Südlich davon sind ein weiteres VIII-geschossiges Punkthaus und für~~ das übrige Erschließungsgebiet bis zur Uhlenstraße, Rehstraße und der Straße Fernblick ^{sind} I- u. II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Bebauung im Bereich Heisinger Straße/Springloh soll mit II-, ^{bis VI-} ~~III- u. IV-geschossigen~~ Wohnhäusern erfolgen, ~~und von der Straße "Springloh" aus durch eine Stichstraße erschlossen werden.~~ Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsanlagen müssen mehrere Altbauten mit ca. ²⁵ ~~28~~ Wohnungseinheiten beseitigt werden. Für erhalten bleibende Altbauten mit ca. ⁴⁰ ~~75~~ Wohnungseinheiten können durch Initiative der Eigentümer Neubauten mit ca. ¹⁸⁰ ~~247~~ Wohnungseinheiten errichtet werden. Die Verwirklichung der Erschließung ermöglicht Neubauten mit ca. ²⁰⁰ ~~386~~ Geschößwohnungen und ca. 25 Wohnungseinheiten in Familienheimen. Mit dem erhalten bleibenden Bestand von ^{ca. 180} ~~242~~ Wohnungen sind im Endzustand ca. ⁵⁸⁵ ~~840~~ Wohnungseinheiten vorhanden.

Die Art der baulichen Nutzung ist weitgehend mit WR = reines Wohngebiet festgesetzt. Einige an der Heisinger Straße gelegene Grundstücke sind auch als WA = allgemeine Wohngebiete ausgewiesen worden, damit hier Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes untergebracht werden können.

^{Ein} ~~Zwei~~ weiteres Grundstücke, ^{das} ~~die~~ als WA-Gebiete ausgewiesen ^{ist,} ~~sind,~~ ^{dient} ~~dienen~~ der Unterbringung ^{einer} ~~von~~ Tankstellen, wobei auf dem Eckgrundstück Heisinger Straße/Am Hagenbusch die vorhandene I-ge-

schossige Anlage bestätigt wird, ~~und auf dem anderen Grundstück eine Tankstelle in Verbindung mit einem III-geschossigen Wohnhaus zulässig ist.~~ An Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Baugrundstück für einen Kindergarten, ~~ein öffentlicher Kinderspielplatz~~ und ein Parkplatz für Spaziergänger ausgewiesen.

Private Kinderspielplätze sowie Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken ausreichend untergebracht werden.

Weitere Stellplätze sind in den Verkehrsflächen in großem Umfang angeordnet. *Drei Tiefgaragen sind in dem Wohngebiet Heisinger Straße/Springloh festgesetzt.*

Unter dem Verfahrensgebiet ist früher oberflächennaher Bergbau betrieben worden. Die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig sind, sind nach Angaben des Bergbaus im Bebauungsplan gekennzeichnet.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zur Verwirklichung der Planung erforderliche Bodenordnung erfolgt voraussichtlich durch ein Umlegungsverfahren.

Gegebenenfalls muß auch von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahme der Enteignung Gebrauch gemacht werden.

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:	2.600.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	5.400.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung:	900.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	150.000,-- DM
	<u>9.050.000,-- DM</u>

Auf Grund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 1.700.000,--DM wieder vereinnahmt.

An den Kosten für den Ausbau der Heisinger Straße (K 10) beteiligen sich Bund und Land nach den z.Z. geltenden Richtlinien mit ca. 3.550.000,-- DM.

Der Stadt entstehen somit voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 3.800.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen"


enthaltenen Festsetzungen, soweit sie den Bebauungsplan 22/69 betreffen.

Essen, den 5. Januar 1970

Rohr.


Stadtplanungsamt

[Signature]
Amtsleiter

Baudezernat

[Signature]
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 16.3.1970 bis 13.5.1970 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 14. Mai 1970

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

[Signature]
Städt. Verm. Oberamtmann

Die "blau" eingetragenen Änderungen erfolgten
auf Grund des Ratsbeschlusses vom 25.10.1972.

Essen, den 12. Sept. 1973



Der Oberstadtdirektor

I.A.

Hein

Städt. Vermessungsamtman

Die "Braun" eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund
des Ratsbeschlusses vom 26.2.1975.

Essen, den 7. März 1975

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Städt. Vermessungsamtman

Hein

Gehört zur Vfg. v. 28.4.75

Az. IA1-125.112 (Essen 2603)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 6. Juni 1975 bekanntgemacht
worden

Essen, den 6. Juni 1975

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Hein

Städt. Vermessungsamtman

