

gemäß § 2, Abs. 6, BBauG. zum Bebauungsplan Nr.1  
- An der Nittlau / Schmachtenbergstraße -

Das Freigelände zwischen der Kath. Volksschule an der Schmachtenbergstraße und dem Stadtwald-Friedhof war nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Kettwig als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Die nach den Festsetzungen des ehemaligen Leitplanes (heute Flächennutzungsplan) nach Norden und Nordosten ausgebreitete Bebauung in Kettwig hat auch die landwirtschaftlichen Betriebe zurückgedrängt. Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 war daher eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr interessant. Im Gegenteil, städtebauliche Überlegungen verlangten hier die bauliche Erschließung der echten, wenn auch "überdimensionalen Baulücke", weil sie unmittelbar an das Siedlungsgelände "Schmachtenberg" anschließt und sich infolgedessen gut für eine Siedlungserweiterung eignet. Eine weitere bauliche Ausdehnung dieser Baufläche ist nicht möglich, weil das Gebiet nach Norden und Osten durch den Stadtwaldfriedhof bzw. den Stadtwald (Ruhrabhang) selbst begrenzt wird. Der Zusammenhang der in die Stadt hineinführenden Grünflächen bleibt gewahrt.

Der Planbereich lag z. Zt. seiner landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb einer Verbandsgrünfläche. Durch Beschluß des Verbandsausschusses vom 4.4.62 ist dieser Grundstückskomplex aus dem Verbandsverzeichnis entlassen worden.

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt in der Gemarkung Kettwig, Flur 1. Der Plan ist nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ausgearbeitet worden. Der Planbereich ist besonders kenntlich gemacht.

Das Gelände gehört der Stadt Kettwig. Um nunmehr endlich auch Kettwiger Bürgern die Möglichkeit zu geben, hier am Ort eine Wohnung erwerben bzw. ein Eigenheim zu begründen, erfolgt im Planbereich eine reine Wohnbebauung. Ausreichend breite Straßen mit Wendepätzen erschließen das gleichmäßig ansteigende Gelände.

Durch die vorgesehene Aufteilung wird folgendes erreicht:

Im westlichen Teil des Planbereiches zwischen Schmachtenbergstraße und der von Norden nach Süden verlaufenden Stichstraße kommen fünf 2-geschossige Doppelwohngebäude mit je 8 Wohnungen, insgesamt also mit 40 WE zur Errichtung. Die Baumaßnahme wird von dem Wohnungsbauunternehmen GAGFAH, Essen, ausgeführt. Bei den 5 Doppelwohnhäusern handelt es sich um Gebäude mit Eigentumswohnungen. Im Baubereich für die Eigentumswohnungen werden hinreichend Garagen erstellt. Es ist auch ein Kinderspielplatz an übersichtlicher Stelle abseits vom Verkehr angeordnet.

Im östlichen Teil des Plangebietes zwischen der auszubauenden Straße "An der Nittlau" und der mittleren Stichstraße werden etwa senkrecht zur Stichstraße 3 Einfamilien-Reihenhauszeilen in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die nördliche Zeile besteht aus 7, die mittlere aus 6 und die südliche Zeile aus 4 Einfamilien-Reihenhäusern. Die Bauausführung erfolgt ebenfalls durch das Wohnungsbauunternehmen GAGFAH.

Im Osten des Planbereiches an der Straße "An der Mittlau" sind 8 Baugrundstücke ausgewiesen, auf denen sechs 1 1/2-geschossige Einzelwohngebäude und ein Doppelwohnhaus ohne Bindung an ein Wohnungsbaunternehmen errichtet werden.

Für die Einfamilien-Reihenhäuser sind im Norden und Süden der Bauten Garagen vorgesehn, außerdem sind in diesem Grundstücksbereich 15 Abstellplätze angeordnet. Südlich der Einfamilien-Reihenhäuser ist ebenfalls abseits vom Verkehr ein Kinderspielplatz angeordnet. Bei den Einzelhäusern an der Straße "An der Mittlau" können Garagen im nördlichen Bauwich errichtet werden. An der Straße selbst sind hinreichend Abstellplätze ausgewiesen.

Die der Stadt aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich, wie nachstehend aufgeführt, ermittelt worden:

Kosten für den Straßenbau.....	DM 160.000,--
Kosten für die Entwässerung -Abwasseranlagen	DM 53.000,--
Kosten für den Ausbau der Abstellplätze ...	DM 7.000,--
Kosten für den Ausbau und die Einrichtung der Kinderspielplätze .....	DM 14.000,--
Kosten für den Ausbau des Grünstreifens an der nördlichen Grenze d. Planbereiches	DM 3.000,--
Gesamtkosten .....	DM 237.000,--

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Text und Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. 9. 1962 bis 25. 10. 1962 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Kettwig, den 26. Okt. 1962

Der Stadtdirektor



*Kempner*

*JK*

Gehört zur Vfg. v. 18. 3. 63  
Az. EB1-1254 (KETTWIG 2)

Essen, den 18. 3. 63  
Landesbaubehörde Ruhr

*Kempner*  
Oberregierungs- und -baurat