

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Brucker Holt / Zeißbogen / Hunsrückstraße"
Nr. 31/75

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Gehört zur Vlg. v. 19.4.77
Az. 35.2.1-12.03 (ffm 2407)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/75 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Das Verfahrensgebiet wird etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Zeißbogen"
- im Osten durch die Westerwaldstraße, den "Krügerpfad", die Besitzungen "Meckenstocker Weg" Haus Nr. 10 und "Wolfsbachweg" Haus Nrn. 16 bis 68
- im Süden durch die Besitzung "Wolfsbachtal" Haus Nr. 135
- im Westen durch das Aseybachtal, bis in Höhe der Besitzung "Brucker Holt" Haus Nr. 35

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Bei der Ansiedlung neuer Unternehmen und Verwaltungen und im Rahmen der im Stadtgebiet vorhandenen Nachfrage nach Wohnungen des gehobenen Bedarfs hat sich immer wieder ergeben, daß die Stadt Essen über eine gewisse Zahl von Grundstücken in einem großzügigen, exklusiven Villengebiet verfügen muß. Untersuchungen, wo geeignete weitere Grundstücke aus städtischem Besitz erschlossen werden könnten, führten zu dem Ergebnis, daß das jetzige Villengebiet "Brucker Holt" geringfügig erweitert werden könnte. Es handelt sich dabei im wesentlichen um einige Grundstücke am "Zigeunerwäldchen" / "Zeißbogen", westlich Westerwaldstraße und um einige Grundstücke südlich Hunsrückstraße und westlich "Meckenstocker Weg" / "Taunusbogen". Die technische Erschließung dieser Flächen ist aufgrund des vorhandenen Straßen- und Entwässerungssystems ohne Probleme.

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung für die Neubauf Flächen mit "Reines Wohngebiet" (WR), Grundflächenzahl (GRZ) 0,2; Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,2; Vollgeschosse (Z) I entspricht überwiegend der bereits vorhandenen Bauweise. Lediglich am "Zeißbogen" ist eine leichte Verdichtung mit GRZ 0,4 /

GFZ 0,8 und max. II-geschossiger Hausgruppe festgesetzt. Damit wird auch für die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in besonderer Wohnlage ein Angebot geschaffen. Insgesamt können ca. 10 Einfamilienhäuser (Villen) und ca. 10 Eigentumswohnungen neu erstellt werden.

Im Bereich des "Zigeunerwäldchens" ist ein großer Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Bereich des Kindererholungsheims "Karl-Funke-Stiftung" wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf bestätigt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Z II und einer ausgedehnten überbaubaren Fläche so bemessen, daß evtl. erforderliche Erweiterungsbauten möglich werden. Der Bereich "Zigeunerwäldchen" bleibt im Zuge der durchgehenden Grünverbindung mit Wanderweg vom Aseybachtal zum "Zeißbogen" erhalten. Das Waldstück westlich der Westerwaldstraße wird durch den Bebauungsplan bestätigt. Insgesamt erfolgte die Ausweitung des Baulandes nur in dem Rahmen, den die schützenswerte Landschaft als vertretbar zuließ.

Um darüber hinaus auch eine möglichst weitgehende Einfügung der Baukörper in die Landschaft zu erzielen, sind Dachneigungen von 15° bis 30° und zum Teil Flachdächer festgesetzt sowie weitere besondere textliche Festsetzungen bezüglich Sockelhöhen, Bauwiche, Einfriedigungen u.ä. getroffen. Die notwendigen Stellplätze können in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken errichtet werden.

Das Verfahrensgebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Die nach dem Bauhöhenplan (§ 13 Luftverkehrsgesetz) für den Bauschutzbereich des Flughafens festgesetzte Bauhöhe von + 169 m ü NN darf nicht überschritten werden. Der Regierungspräsident als zivile Luftfahrtsbehörde sowie der interministerielle Ausschuß für Flugplatzbereiche haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert.

III. Zahlenwerte

Bebauung: I - II Geschosse (überwiegend
Einfamilienhäuser)
Wohnbestand: ca. 120 WE
Neubebauung: ca. 20 WE

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraus-
sichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich
ermittelt und betragen für

Bodenordnung:	280.000,-- DM
Straßenbau:	320.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	720.000,-- DM
	<hr/>
	1.320.000,-- DM
	=====

Der Aufwand der Bodenordnung wird durch Verkaufserlös
gedeckt.

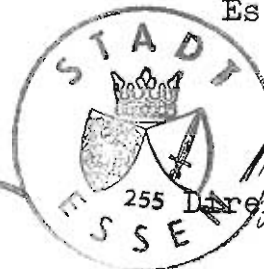
Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung
von Erschließungsbeiträgen werden ca. 500.000,-- DM wieder
vereinnahmt.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

Essen, den 22. April 1975

Baudezernat
[Handwritten Signature]
Beigeordneter



Stadtplanungsamt
[Handwritten Signature]
Direktor des Stadtplanungsamtes (v.i.A.)

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 7. Juli 1975 bis 7. Aug. 1975 öffentlich ausgelegt.
Essen, den 11. August 1975



Der Oberstadtdirektor
I. A.

Muster

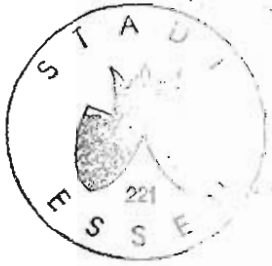
Städt. Vermessungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. **20.5.1977** bekanntgemacht worden

Essen, den **23.5.1977** 197

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Rothensee

(Rothensee)
techn. Angest.