

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Petzelsberg"

Bereich: Heisinger Straße/Wechselpfad/Wupper-
taler Straße

Nr. 1/73

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/73 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt etwa das von der Heisinger Straße, der Straße "Petzelsberg", der Wuppertaler Straße, den Straßen "Wechselpfad", "Königsiepen" und "Linhöferberg" begrenzte Gebiet sowie die nördlich an die Straße "Petzelsberg" angrenzenden Grundstücke und das Gelände zwischen der Lothringenstraße und der Wuppertaler Straße (von Petzelsberg bis in Höhe Haus Lothringenstraße Nr. 60 A).

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Heisingen ist ein geschlossener Ortsteil auf der Ruhrhalbinsel, der sich in der Zeit vom 1946 bis 1974 vor ca. 7.500 auf ca. 13.200 Einwohner vergrößert hat.

Der alte Friedhof an der Malmedystraße ist belegt, eine sinnvolle Erweiterung kann nicht vorgenommen werden. Es bestand daher die Notwendigkeit, neue Beerdigungsflächen zu schaffen.

Das Gebiet zwischen den Straßen Königsiepen, Nottekampsbank und Wechselpfad bot sich für eine Nutzung als Friedhof an, da eine Bebauung wegen der Bergschädensituation äußerst problematisch ist. Die Fläche liegt gut erreichbar in der Nähe des Ortskerns.

In seiner Sitzung am 18.9.1968 stimmte der Hauptausschuß der Anlage eines Friedhofs zwischen den Straßen "Königsiepen", "Wechselpfad" und "Nottekampsbank" in Essen-Heisingen zu, und beauftragte die Verwaltung, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Gleichzeitig trat der Hauptausschuß der Beschlußempfehlung des Grund-

stücksausschusses für den Ankauf der 6.5000 qm großen Fläche bei.

Die Stadt hat inzwischen das Gelände für den neuen Friedhof erworben, der im südlichen Teil bereits belegt wird. Die Genehmigung für die Anlage wurde vom Regierungspräsidenten am 27. März 1969 erteilt. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist jedoch bisher noch nicht erfolgt.

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan beinhaltet im wesentlichen Teilen die Festsetzung der Friedhofsfläche, weiterhin soll durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen und von Forstflächen die Erhaltung des Landschaftsbildes im Bereich der Ruhrhöhen gesichert werden.

Die Straße Petzelsberg stellt die Verbindung von der vierspurigen Heisinger Straße zur Wuppertaler Straße (geplante B 227) dar. Sie ist teilweise schon vierspurig ausgebaut. Um die Leistungsfähigkeit des Straßenzuges und des z.Zt. provisorisch angelegten Anschlusses an die B 227 zu gewährleisten, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Ausbau geschaffen werden.

Die eingetragene Wohnbebauung bildet eine Abrundung der bereits vorhandenen Substanz. Die Ausweisungen schaffen die erforderliche rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie ohne einen Bebauungsplan durch Genehmigungen nach § 34 BBauG nicht gegeben wäre.

III. Zahlenwerte

Die Baugebiete sind entsprechend der überwiegend vorhandenen Substanz als allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) mit offener (o) bzw. geschlossener (g) Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt für

- WAo: GRZ 0,2/Z I
- WAo: GRZ 0,4/GFZ (0,8)/Z II
- WRo: GRZ 0,4/GFZ 0,5/Z I
- WRo: GRZ 0,4/GFZ 0,8/Z II
- WRo: GRZ 0,4/GFZ 1,0/Z III
- WR_g: GRZ 0,4/GFZ 1,0/Z III

Es können noch ca. 40 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	3.340.000,--DM
Straßenbau:	4.900.000,--DM
Kanalbau:	265.000,--DM
Gärtnerische Gestaltung:	<u>2.855.000,--DM</u>
	<u>11.360.000,--DM</u>

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 200.000,--DM wieder vereinbart.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich

~~VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne~~

~~Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/73 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.~~

Essen, den 5. Dezember 1974

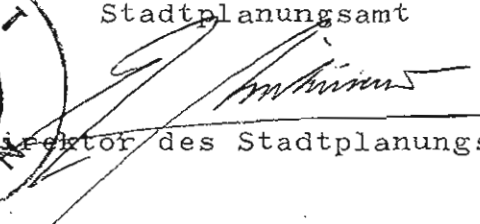
Baudezernat



Beigeordneter



Stadtplanungsamt


255 Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 27.7.75 bis 3.3.75 öffentlich ausgelegen
Essen, den 4. MÄRZ 1975
Der Oberstadtdirektor



I. A.

Mester

Mester

Städt. Vermessungsrat

Gehört zur ~~Vlg. V2~~ 21.7.1976

Az. 35.2-12.03 (Essen 2706)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Die auf Seite 4 Abs. III in blau erfolgte Berichtigung sowie die auf Seite 5 in blau erfolgte Streichung des Abs. V, erfolgten aufgrund der in der Verfügung des Reg. Präs. Düsseldorf vom 21.07.1976 Az.: 35.2-12.03 (Essen 2706) enthaltenen Hinweise.



Essen, den 17. September 1976

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Rothensee

(Rothensee)

techn. Angest.

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. 8. Okt. 1976 bekanntgemacht worden
Essen, den 11. Oktober 1976

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Rothensee

(Rothensee)

techn. Angest.

