

S t a d t E s s e n  
Stadtplanungsamt

Begründung \*  
zum Bebauungsplan

"Freisenbruch Süd Teil II, III. Änderung  
Bereich: Freisenbruchstraße/Spervogelweg"  
Nr. 35/72

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Kosten
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. 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. 35/72 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt die Grundstücke im Bereich "Spervogelweg", Freisenbruchstraße, "Schultenweg".

II. Allgemeines

Der Bereich um die Freisenbruchstraße (Freisenbruch Süd) ist weitgehend besiedelt. In diesem Siedlungsgebiet sind etwa 2060 Wohnungseinheiten vorhanden. Weitere 100 Wohnungseinheiten entstehen zur Zeit am "Kanarienberg". Dem steht ein zu geringes Angebot an Versorgungseinrichtungen gegenüber. Den berechtigten Wünschen der Bewohner nach mehr und vielfältigeren Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben soll Rechnung getragen werden. Es ist dazu beabsichtigt, das kleine vorhandene Einkaufszentrum an der Freisenbruchstraße auf das ursprünglich als Marktplatz gedachte Grundstück zwischen Freisenbruchstraße und "Spervogelweg" auszudehnen. Dieses Grundstück ist jedoch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Freisenbruch Süd, Teil II, I. Ergänzung", Nr. 256 als Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die ortsbaurechtlichen Voraussetzungen für die jetzt beabsichtigte Nutzung schafft.

Die Grundstücke, auf denen das neue Einkaufszentrum gebaut werden soll, sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4/Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,1/Vollgeschosse (Z) max. IV festgesetzt. Zugleich ist die Möglichkeit eingeräumt, die GFZ 1,1 um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis auf GFZ 1,3 zu erhöhen. Die einzelnen Gebäudegruppen des Einkaufszentrums sollen so angeordnet werden, daß ein fußläufiger Innenhof entsteht, zu dem auch die Geschäfte ausgerichtet sind. Außerdem wird die Freisenbruchstraße hier an ihrem Ende fußläufig und die Straßenverbindung zum "Spervogel-

weg" entfällt. Die Zufahrt in diesem Bereich erfolgt dann ausschließlich über den "Spervogelweg". Damit wird hier eine verkehrliche Beruhigung erzielt.

Für die in das Verfahren einbezogenen Grundstücke östlich der Freisenbruchstraße südlich "Schultenweg" sind ebenfalls im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 256 Festsetzungen getroffen, die jetzt geändert werden. Am "Schultenweg" - gegenüber den Häusern 11 bis 15 - werden die bisher vorgesehenen drei IV-geschossigen Gebäude beibehalten, lediglich die Staffelung erfolgt jetzt anders, um günstiger geschnittene Grundstücke bei gleichzeitig geringerem Erschließungsaufwand zu erhalten. Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit WR/o,4/1,1/IV ebenfalls beibehalten. Die bisher an der Freisenbruchstraße/Ecke "Schultenweg" vorgesehene Schule wird nicht mehr benötigt. Diese Grundstücke können jetzt für den Wohnungsbau genutzt werden. Auch hier sind Art und Maß der baulichen Nutzung mit WR/o,4/1,1/IV festgesetzt.

Insgesamt werden ca. 110 Wohnungseinheiten und ca. 10 Ladenlokale geschaffen. Die notwendigen Stellplätze können in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken hergestellt werden, zum Teil in einer Tiefgarage. Weitere Stellplätze sind in der Verkehrsfläche am "Spervogelweg" vorgesehen. Zu den im Siedlungsbereich vorhandenen privaten Kinderspielflächen ist jetzt eine öffentliche Anlage festgesetzt. Das Grundstück nördlich der Einmündungen des "Schultenweges" in die Freisenbruchstraße - bisher als Grünfläche verplant - ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Hier soll ein kleiner Platz angelegt werden, der bei Bedarf als Marktplatz genutzt werden könnte, sonst aber für den ruhenden Kfz-Verkehr zur Verfügung steht.

Im Verfahrensgebiet ist früher oberflächennaher Bergbau umgegangen. Der auslaufende Abbau der stillgelegten Zeche Katharina in größerer Tiefe wird nach Angaben des Bergwerksbesitzers keine Auswirkungen auf die Bauvorhaben ausüben. Wegen des oberflächennahen Abbaus sind jedoch Sicherungen der Bauwerke erforderlich. Der Bebauungsplan erhält

dazu folgenden Hinweis: "Die Flächen im Verfahrensgebiet liegen im Einflußbereich oberflächennahen Bergbaus".

### III. Kosten

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

Bodenordnung:	95.000,-- DM
Tiefbau:	75.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	45.000,-- DM
	<hr/>
	215.000,-- DM

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden ca. 460.000,-- DM vereinnahmt.

### IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich

### V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 35/72 gelten die in den Bebauungsplänen


- a) Freisenbruch Süd, Teil II - I. Ergänzung, Nr. 256
- b) Freisenbruch Süd, Teil II - I. Änderung, Nr. 289

getroffenen Festsetzungen als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 35/72 betreffen.


Essen, den 11 . September 1972

Baudezernat

Stadtplanungsamt

  
Beigeordneter



  
Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960. (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 4. Dez. 1972 bis 4. Januar 1973 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 5. Januar 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.

*Mester*

Städt. Vermessungsoberrat



Gehört zur Vig. *12.6.1973*  
Az. IA1-125.4 (Essen 5802, III. Änd.)

**Landesbaubehörde Ruhr**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ordentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 5. Okt. 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 8. Oktober 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.

*Mester*

Städt. Vermessungsoberrat

