

S t a d t E s s e n  
Stadtplanungsamt

Begründung +  
zum Bebauungsplan

"Knaudtstraße"  
Nr. 20/70

- 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 (BGB1. I S. 341).

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt Grundstücke in dem etwa von der Steeler Straße der Schwanenbuschstraße, dem Beyweg, der Straße Am Parkfriedhof und der Knaudtstraße umgrenzten Bereich.

## II. Allgemeines

Als Standort für den dringend erforderlichen Neubau der gewerblichen Unterrichtsanstalten Ost, die zur Zeit an der Seminarstraße/Ecke Auf dem Holleter untergebracht sind, wurde das Gelände beiderseits der Knaudtstraße, zwischen dem Franz-Sales-Haus und dem Parkfriedhof in Essen-Huttrop vorgesehen. Dieses Gelände ist in den bisherigen städtebaulichen Plänen als Bauland ausgewiesen. Außer einigen alten Wohngebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende, die den 2. Weltkrieg überdauerten, war an baulicher Substanz nichts mehr vorhanden. Die Stadt Essen konnte inzwischen nach längerem Bemühen eine ausreichend große Fläche für ihre Zwecke erwerben und hat die wenigen Häuser freigestellt und beseitigt. Das restliche Gelände wurde von anderen Interessenten für Wohnbauzwecke erworben.

Der Bebauungsplan setzt den für den Schulneubau vorgesehenen Bereich als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" mit dem Maß der baulichen Nutzung von Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 1,2 und einer Bauhöhe bis zu VI Vollgeschossen fest. Dieses Maß der baulichen Nutzung läßt Erweiterungsmöglichkeiten über das bisher in Aussicht genommene Raumprogramm hinaus zu. Der durch das Schulgrundstück verlaufende Teil der Knaudtstraße entfällt im Zuge der Baumaßnahmen. Da es sich um eine öffentliche Straße handelt, muß dazu ein Einziehungsverfahren nach dem Landesstraßengesetz durchgeführt werden.

Die Straße "Am Parkfriedhof", die heute vom Friedhofseingang zur Straße "Feldhausbusch" nur als Fußweg existiert, wird etwas verschwenkt und als Fahrstraße ausgebaut. Sie erschließt dann zugleich die Wohnbauflächen. Hier sind Neubauten mit II-, V-, VI und VIII Vollgeschossen vorgesehen, die ca. 115 Wohnungseinheiten enthalten. Die notwendigen Stellplätze und Garagen werden auf den Grundstücken zum Teil unterirdisch an-

gelegt. Der Bebauungsplan läßt als Ausnahme eine Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen zu die unter Geländeoberfläche angelegt werden.

Die bestehende Fußwegverbindung von der Straße Feldhausbusch zum Allbauweg bleibt mit einer etwas anderen Führung erhalten. Die geringfügige Verlegung des Weges ermöglicht es, ein rationell bebaubares Grundstück zu bilden. Hier ist auch ein privater Kinderspielplatz ausgewiesen. Die durch den Ausbau der Straße Am Parkfriedhof entstehende Freifläche, wird als Grünfläche dem Friedhofsgelände zugeschlagen. In dem Neubau- teil der Straße Am Parkfriedhof wird ein Parkstreifen für KFZ der Friedhofsbesucher angelegt.

Der Bereich des Franz-Sales-Hauses ist nach der Baustufen- ordnung der Stadt Essen reines Wohngebiet. Die tatsächliche Nutzung entspricht nicht dem geltenden Baurecht. Dadurch sind für Neubauten bzw. Umbauten bisher immer Befreiungen erforder- lich, wozu noch jeweils die Zustimmung der Aufsichtsbehörde eingeholt werden mußte. Der Bebauungsplan setzt jetzt diesen Bereich als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) und eine Bau- weise von max. III Vollgeschossen fest.

Für die übrigen in das Verfahren einbezogenen Bauflächen setzt der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung entspre- chend der vorhandenen Substanz fest.

Das vorhandene Schulgebäude an der Seminarstraße/Ecke Auf dem Holleter wird nach dem erfolgten Umzug der gewerblichen Unter- richtsanstalten Ost weiterhin für schulische Zwecke benötigt.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Sollte der zur Verwirklichung einzelner Maßnahmen noch not- wendige Grunderwerb nicht auf freiwilliger Basis möglich sein, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbauge- setzes aufgeführten Maßnahme der Enteignung Gebrauch zu machen.

### IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussicht- lich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:	40.000,-- DM
Straßenbau:	190.000,-- DM
Kanalbau:	80.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	40.000,-- DM
	<u>350.000,-- DM</u>

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 140.000,- DM wieder vereinnahmt.

Der Stadt verbleiben somit Kosten in Höhe von ca. 210.000,- DM

Kosten für die Erstellung der Gewerblichen Unterrichtsanstalten Ost sind nicht angegeben, da hierüber noch Verhandlungen mit dem Land NW geführt werden.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20/70 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"

getroffenen Festsetzungen, soweit diese den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20/70 betreffen.

Essen, den 10. März 1970

Stadtplanungsamt

i. A.



~~Amtsleiter~~

Städt. Oberbaurat


Baudezernat


Roth.




Beigeordneter


Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 8. Juni 1970 bis 8. Juli 1970 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 10. Juli 1970  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
  
Städt. Verm. Oberamtmann



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 vom 6. Februar 1971 bekanntgemacht worden.

Essen, den 8. Februar 1971  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage  
  
Städt. Verm. Oberamtmann



Gehört zur Vfg. v. 30. DEZ. 1970  
Az. IA1-125.4 (Ema 5605)  
Landesbehörde Ruhr