

S t a d t   E s s e n  
Stadtplanungsamt

Begründung +  
zum Bebauungsplan

"Flurstraße/Düppenberg/Wiedbach"  
Nr. 32/70

- 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 (BGBl. I S. 341).

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan wird etwa wie folgt begrenzt:

von der Straße "Wiedbach" zwischen Gerschermannweg und der Straße Düppenbergr

von der Straße "Düppenbergr" zwischen der Straße Wiedbach und der Flurstraße

von der Flurstraße zwischen der Straße Düppenbergr und Haus Nr. 85

von den Besitzungen Flurstraße Haus Nr. 73 A bis 77 D, Möllhoven Haus Nr. 56 B und

von dem Gerschermannweg zwischen Haus Nr. 38 bis zur Straße Wiedbach.

## II. Allgemeines

Die Grundstücke westlich der Flurstraße, zwischen Haus Nr. 85 und der Straße Düppenbergr, sollen entsprechend ihrer Ausweisung in den bisherigen städtebaulichen Plänen für Wohnbauzwecke genutzt werden. Es ist eine Bebauung mit vier III-geschossigen senkrecht zur Flurstraße angeordneten Hauszeilen und einem VI-geschossigen Punkthaus mit insgesamt 74 Wohnungseinheiten vorgesehen. Während die Zahl der Vollgeschosse die bisherige II-geschossige Bebaubarkeit übersteigt, entspricht das weitere festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 einer bei II Vollgeschossen höchstmöglichen Ausnutzung, wobei jetzt die GRZ 0,4 bei weitem nicht erreicht wird; sie liegt etwa bei 0,2. Auf dem Grundstück verbleiben somit mehr Freiflächen. Im Hinblick auf das an der Ostseite der Flurstraße angrenzende Gewerbegebiet ist diese Lösung nur zu begrüßen. Für dieses Gewerbegebiet selbst ist ein Bebauungsplan in Vorbereitung, der u.a. eine erhebliche Grünabschirmung zu den angrenzenden Wohngebieten vorsehen wird.

Der Bebauungsplan 32/70 erfaßt auch einen Teil des Landschaftsraumes "Pausmühlenbach-Tal". Dieses Gelände ist zum Teil als öffentliche Grünfläche und zum Teil als Dauerklein-

gärten festgesetzt. Hier sollen Gärten angelegt werden, die im Zuge einer Sanierung des Pausmühlenbach-Tales umzusiedeln sind. Insbesondere soll im Zuge der Sanierung auch die im Talverlauf vorhandene bauliche Substanz beseitigt werden. Diese Maßnahmen sind Teil der beabsichtigten und gerade in den nördlichen Stadtbereichen erforderlichen Erhaltung, Wiederherstellung und Ausdehnung der Grünzüge.

Für die in das Verfahren einbezogenen Baugebiete an der Straße Wiedbach und am Gerschermannweg bestätigt der Bebauungsplan die vorhandene Substanz. Soweit ein Ausbau der Straßen erforderlich wird, setzt der Plan auch die neuen Verkehrsflächen fest.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Soweit diese nicht auf freiwilliger Basis durchführbar sind, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Möglichkeit der Enteignung Gebrauch zu machen.

### IV. Kosten

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

Bodenordnung:	650.000,-- DM
Straßenbau:	250.000,-- DM
Kanalbau:	55.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	520.000,-- DM
	<u>1.475.000,-- DM</u>

### V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 32/70 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die in der

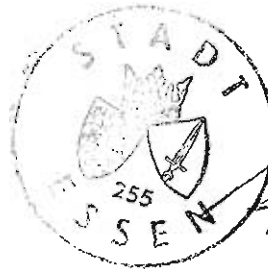
"Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und  
Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vor-  
gartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet  
der Stadt Essen"

getroffenen Ausweisungen, soweit sie den Bereich des  
Bebauungsplanes 32/70 betreffen.

Essen, den 13. Mai 1970

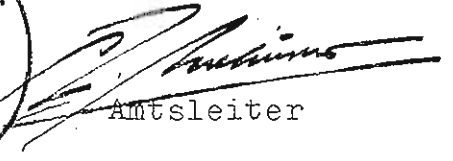
Baudezernat

Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Amtsleiter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 15. Juni 1970 bis 15. Juli 1970 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 17. Juli 1970

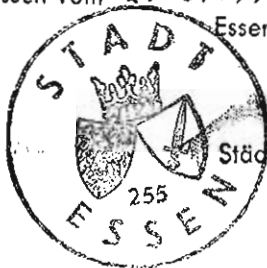


Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

*Muster*

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 *28. 8. 1977* bekanntgemacht worden.



Essen, den *31. August 1977*  
Der Oberstadtdirektor

J. A.

*Muster*

Städt. Vermessungsoberamtmann

Gehört zur Vfg.  $\nabla_{\text{oc}}$

Az. IA 1-125.4 (Essen 6207)

Landesbaubehörde Ruhr