

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Schaffelhofer Weg/Bulkersteig", Nr. 51/70

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

I. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 51/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt ein ca. 31,6 ha großes Gelände im Ortsteil Überraehr-Holthausen, das in etwa wie folgt begrenzt wird:

Im Norden und Osten durch die Straße "Hemmerhof" und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Besitzungen "Dellmannsweg" Nr. 34 bis Nr. 74 und Nr. 94d bis Nr. 128, im Süden durch eine Linie etwa vom "Dellmannsweg" Nr. 130 über Schaffelhofer Weg Nr. 67 bis Langenberger Straße Nr. 603, im Westen durch die Straßen "Bulkersteig" und Schaffelhofer Weg.

II. Allgemeines

In den vergangenen Jahren sind für den Ortsteil Überraehr eine Reihe von Bauleitplänen aufgestellt worden, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtteil zu ordnen und zu leiten. Im Vordergrund dieser Planungen stand der Gedanke, die zum Teil großen landwirtschaftlichen Flächen zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Ergebnis dieser intensiven städtebaulichen Planung läßt sich anhand der rapide gestiegenen Einwohnerzahl in diesem Bereich belegen. Es sei hier nur an die Neubaugebiete "Halferstein", "Hinseler Feld", "Sonderfeld" und "Lehmansbrink" erinnert.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt südlich der vorgenannten Aufschließungsgebiete. Das Gelände fällt leicht nach Südosten und steigt dann auf der anderen Seite des Tales ebenso leicht wieder an. Zum überwiegenden Teil werden die Grundstücke heute noch landwirtschaftlich genutzt. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung und Wohnbebauung der weiten Flächen geschaffen werden.

Die Aachener Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungs-GmbH. in Köln beabsichtigt, auf dem Südosthang 601 neue Wohnungseinheiten (WE) zu errichten.

Dabei handelt es sich um 526 Mietwohnungen einschließlich 74 Altenwohnungen, 49 Eigentumswohnungen sowie 26 Eigen-

heime. Die Mietwohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Es ist vorgesehen, 60 Altenwohnungen in besonderen Häusern unterzubringen und 14 Wohnungen innerhalb des Siedlungsbereiches zu verteilen.

Den Kern des Neubaugebietes bildet eine verdichtete Bebauung von min. IV und max. XII Geschossen am "Bulkersteig". Um diese Dominante gliedern sich weitere Wohngebiete mit IV- bis VIII-geschossigen Gebäuden, wobei die Geländestruktur durch Terrassierung der Bauten ausgenutzt werden soll. Nach Süden bilden die I- bis II-geschossigen Familieneigenheime den Abschluß der Wohnbebauung. Öffentliche Kinderspielplätze sind in öffentlichen Grünanlagen untergebracht. Private Kinderspielplätze mit Spielgeräten für Kinder von 7 - 12 Jahren und Sandkästen für Kleinkinder von 3 - 6 Jahren können in den Baugebieten im Sichtbereich der Wohnungen erstellt werden. Neben dem Projekt der Siedlungs- und Wohnungs-GmbH. können in den mit erfaßten Baugebieten dieses Planes außerdem durch Initiative der Eigentümer ca. 125 neue WE geschaffen werden, so daß insgesamt ca. 725 neue WE entstehen können. Erschlossen wird das Gebiet über die Straßen "Hemmerhof", Schaffelhofer Weg und "Bulkersteig".

Das Tal durchzieht vom "Dellmannsweg" bis zum "Bulkersteig" ein Wanderweg, der durch eine öffentliche Grünfläche und eine forstwirtschaftliche Fläche verläuft. An diesem Wanderweg liegen die beiden Regenwasserrückhaltebecken. Der Nordwesthang ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese landwirtschaftliche Fläche setzt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan "Holthuser Tal" mit dem Zentralfriedhof Überrohr fort.

Für den ruhenden Verkehr sind im Aufschließungsgebiet zahlreiche Längs- und Senkrechtparkstreifen in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan in den Baugebieten Tiefgaragen vor. Durch besondere textliche Festsetzung ist es möglich, daß die Geschoßfläche in den Baugebieten mit Tiefgarage um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche errichtet werden, gemäß § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung erhöht werden kann.

Auf die Festsetzung der Höhenlage der Tiefgaragen konnte verzichtet werden, da es sich um ein zusammenhängendes Siedlungsprojekt einer Wohnungsbaugesellschaft handelt.

Da sämtliche Grundstücke im Verfahrensgebiet im Einflußbereich des Untertagebergbaues liegen, mußten bei der Planung diese Verhältnisse berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde sind keine Baukörper festgesetzt, sondern lediglich überbaubare Flächen durch Baugrenzen ausgewiesen worden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, nach Abschluß evtl. weiterer bergbaulicher Untersuchungen die Lage der Baukörper zu variieren. Oberflächennahe Abbauzonen mußten von der Bebauung freigehalten werden. Weitere Bereiche können nur unter Beachtung von Sicherungsmaßnahmen bebaut werden. Hier empfiehlt es sich vor Baubeginn mit der Bergwerksgesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Durch das Verfahrensgebiet verläuft im nördlichen Teil eine 110 KV Freileitung der RWE AG. Diese Leitung erstreckt sich teilweise über Bauland. Da im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Energieunternehmens eingetragen ist, konnte auf die Eintragung eines Schutzstreifens verzichtet werden. Außerdem ist privatrechtlich geregelt, daß in einem Streifen von 38 m Breite (zu beiden Seiten der Mastenmittellinie im Abstand von je 19 m) neue Gebäude nicht errichtet werden dürfen. Wie aus dem erläuternden Ausbauentwurf zu ersehen ist, hat die Planung darauf Rücksicht genommen.

* Siehe Nachtrag Seite 5.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens notwendig.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	800.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	1.400.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung:	500.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	<u>1.286.000,-- DM</u>
	3.986.000,-- DM
	=====

Auf Grund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 1.850.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Der Stadt entstehen somit voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 2.100.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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. 51/70 betreffen.

Essen, den 15. Dezember 1970

Baudezernat		Stadtplanungsamt
		
Beigeordneter		Amtsleiter

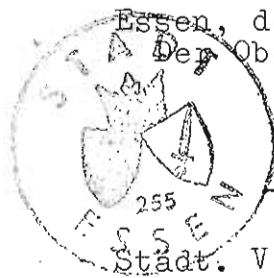
Nachtrag:

Innerhalb der Baugebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG eine Belastungsfläche, Leitungsrecht zugunsten der RWE AG. noch vor der öffentlichen Auslegung des Planes nachgetragen worden.

Essen, den 19. Januar 1971



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 1. Februar 1971 bis 1. März 1971 öffentlich ausgelegt.



Essen, den 2. März 1971
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Muster

Städt. Verm. Oberamtmann

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 17. April 1972 bis 17. Mai 1972 erneut öffentlich ausgelegt.



Essen, den 18. Mai 1972
Der Oberstadtdirektor
i. A.

Muster

Städt. Vermessungsoberrat

Gehört zur Vfg. v. 26.2.1973
Az. IA 1-125.4 (Essen 3706)

Landesbaubehörde Ruhr

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 27. Juli 1973 bekanntgemacht worden.



Essen, den 30. Juli 1973
Der Oberstadtdirektor

Rothemann
i. A.
techn. Angestellter

~~Städt. Vermessungsoberrat~~