S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Butenbergskamp/Staelsfeld/Holsteinanger"

Nr. 39/70

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Allgemeines

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

IV. Kosten

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 39/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa das von folgenden Straßen umgrenzte Gebiet:
Holsteinanger ab Schmiedekottenweg, Butenbergs Kamp, Staelsfeld, Fußweg zum Brunnsiepen, Wuppertaler Straße und Stauseebogen bis in Höhe Schmiedekottenweg sowie die Besitzung Staelsfeld Haus Nrn. 2 u. 4.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan dient im wesentlichen drei Zielen, es sollen:
Erstens der Siedlungsbereich Staelsfeld, Nottekampsbank durch die Bebauung des Geländes zwischen den Straßen Butenbergs Kamp, Staelsfeld, Holsteinanger und der Besitzung Ecke Staelsfeld/Geismarweg abgerundet werden, zweitens die Sanierungsmöglichkeiten des Hauses Heisingen geregelt werden und drittens der Ruhrhöhenzug und das Grün zwischen dem Holsteinanger und der Wuppertaler Straße auch für die Zukunft von einer Bebauung freigehalten werden.

Für die Neubauflächen ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt entsprechend der benachbarten vorhandenen Bebauung. Während am Holsteinanger - gegenüber dem Haus Heisingen - nur Hausgruppen zulässig sind, können auf den übrigen Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Insgesamt werden ca. 30 Wohnungseinheiten in Familienheimen oder als Geschoßwohnungen geschaffen.
Garagen und Stellplätze können in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken angelegt werden. Wegen der möglichen bergbaulichen Beeinträchtigungen müssen, im Hinblick auf den eventuell umgegangenen oberflächennahen Abbau, besondere Gebäudesicherungsmaßnahmen vorgesehen werden. Dies ist mit dem zuständigen Grubenfeldeigentümer, der Essener Steinkohlenbergwerke AG - Zechengruppe Süd, abzustimmen.

Das Haus Heisingen, dessen Ursprung sich bis ins 12. Jahrhundert zurückverfolgen läßt, war ehemals Sommersitz der Werdener Äbte bis zur Säkularisierung im Jahre 1803. Es gelangte danach über verschiedene Stationen - wie preußische Domänenverwaltung, Zeche Wasserschnepfe u.a. - in die Hand des heutigen Eigentümers. Einzelne Gebäude werden z.Z. bereits mit erheblichem finanziellen Aufwand renoviert.
Im Interesse der Denkmalspflege sollen später entstandene, dem eigentlichen Haus Heisingen am Holsteinanger vorgelagerte alte Wohngebäude beseitigt werden. Zu diesem Zweck und, damit die Erhaltung dieses Baudenkmales gewährleistet wird, setzt der Bebauungsplan das Grundstück Haus Heisingen als WR-Gebiet fest, bestätigt die vorhandenen Gebäude in ihren Umrissen durch Baulinien und bezüglich ihrer Höhe durch die gegebene Zahl der Vollgeschosse. Dazu wird durch besonderen Text folgendes festgesetzt:

"Die Baudenkmale „Haus Heisingen" ~~Holsteinanger~~ Haus Nrn. 2-14 sowie 2A u. 2B sind unter Beibehaltung ihrer derzeitigen äußeren Gestaltung zu erhalten".

Der zwischen dem Holsteinanger bzw. dem Haus Heisingen und der Wuppertaler Straße liegende Bereich ist ein Teil des die Ruhraue begleitenden charakteristischen Höhenzuges. Dieses Hanggelände mit dem Grün ist als Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Daher wird angestrebt, auch für die Zukunft eine Bebauung zu verhindern bzw. den Bereich von der vorhandenen baulichen Substanz freizustellen. Der Bebauungsplan setzt dazu dieses Gelände als öffentliche Grünfläche fest.

An Verkehrsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan- außer dem Ausbau der im Verfahrensbereich liegenden Straßenteile - vor, die Einmündungen der Straße Staelsfeld in den Butenbergs Kamp gegeneinander zu versetzen sowie die Straße Holsteinanger vor dem Haus Heisingen zu verschieben und mit einem Wendehammer vor dem Staelsfeld abzuriegeln. Damit wird ein möglicher Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	580.000,00 DM
Straßenbau:	200.000,00 DM
Kanalbau:	75.000,00 DM
Gärtnerische Gestaltung:	405.000,00 DM
	1.260.000,00 DM

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden ca. 210.000,00 DM wieder vereinnahmt.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 39/70 gelten die Festsetzungen der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen" als aufgehoben.

Essen, den 24. Nov. 1970

Baudezernat

Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Amtsleiter

STADT ESSEN 255

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 18. Januar 1971 bis 18. Februar 1971 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 22. Februar 1971
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Städt. Verm. Oberamtmann

Die Berichtigung auf Seite 3 von „Holsteinanger" in „Haus Heisingen" wird hiermit bescheinigt.

Essen, den 8. August 1972
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gehört zur Vfg. v. 15. 6. 1973
Az. IA1-125.4 (Essen 2703)

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 13. Juli 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 16. Juli 1973
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Städt. Vermessungsoberamtsrat