

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Sylviastraße/Müller-Breslau-Straße"
(Nr. 10/69)

- 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 ist im Bebauungsplan Nr. 10/69 durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt das Gebiet zwischen der Müller-Breslau-Straße, der westlichen Grenze der Grundstücke Müller-Breslau-Straße Nr. 52/54 sowie Sylviastraße Nr. 1, der Anschlußbahn zum Bhf. Essen-Rüttenscheid und der Wittenbergstraße.

II. Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes war bisher entsprechend der Ausweisung im Baustufenplan als CIIo-Gebiet für eine gemischt-gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der heutige Bestand weist dementsprechend neben einer Wohnhausbebauung auch einige gewerbliche Betriebe auf.

Der Bebauungsplan Nr. 10/69 soll nunmehr die Grundlage für eine geordnete Wohnbebauung bilden. Lediglich im Bereich nördlich der Sylviastraße soll ein Kfz.-Werkstatt-Betrieb mit Tankstelle in einer daher als MI-Gebiet festgesetzten Fläche bestehen bleiben. Der westliche Teil des Bebauungsplanes wurde in den letzten Jahren bereits mit II- bis IV-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

Im Bereich östlich des Grundstückes Müller-Breslau-Straße 32 sowie südlich der Sylviastraße hat bereits ein privater Wohnungsbauunternehmer eine größere, zusammenhängende Grundstücksfläche erworben und freigestellt. Auf dieser Fläche können ca. 260 Eigentumswohnungen errichtet werden, die ohne öffentliche Mittel und für Einzelbewerber finanziert werden sollen. Es ist hier eine Bebauung mit vier-, acht- und dreizehn-geschossigen Wohnhäusern geplant, die unter der Oberfläche mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden werden sollen.

Die beabsichtigte attraktive Bebauung bedingt eine Überschreitung der zulässigen Geschosßflächenzahl. In städtebaulicher Hinsicht ist die Lage der Bebauung an der Müller-Breslau-Straße, die als Südtangente zur Innenstadt angesehen wird, gerechtfertigt, da die Anforderungen an einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse hier durchaus gegeben sind.

Haltepunkte des Nahverkehrs liegen an der Müller-Breslau-Straße gegenüber der Karolinenstraße sowie an der Kreuzung Müller-Breslau-Straße/Paulinenstraße (Bushaltestellen) und am Bahnhof Essen-Süd (Straßenbahn u. S-Bahn).

Die vorgenannte Bauabsicht erscheint der Stadt Essen in planerischer Hinsicht sogar förderungswürdig, da ohnehin für das fragliche Gelände eine durchgreifende Sanierung vorgesehen war.

Das weiträumige Schul- und Grüngelände im Bereich Von-Einem-Straße/Karolinenstraße und Müller-Breslau-Straße sowie die offene Bauweise einschließlich des Sportplatzes im Bereich südlich der Anschlußbahn (Pädagogische Hochschule Ruhr) sind als ausreichende Freiflächen anzusehen. Die innerhalb der Hochhausbebauung vorgesehenen Kinderspielplätze und Grünflächen sind eine Ergänzung der bereits vorhandenen Freiflächen. Eine besondere Maßnahme für den ruhenden Verkehr innerhalb der Hochhausbebauung ist die beabsichtigte Errichtung einer Tiefgarage mit einer Fläche entsprechend der Detailplanung von ca. 8200 m² (ca. 280 Stellplätze). Diese Parkfläche entspricht einer Geschoßflächenzahl in bezug auf das Gesamtgrundstück von ca. 0,3. Bei der Festsetzung der erhöhten Geschoßflächenzahl sind § 17 (9) und § 21a (5) BauNVO berücksichtigt. Die Festsetzung "Tiefgarage ca. 280 Stellplätze" weist der Bebauungsplan aus. Der zu- und abfließende Verkehr wird durch breite Stichstraßen sowie von der als leistungsstark ausgebauten Müller-Breslau-Straße übernommen. Sonstige öffentliche Belange stehen der beabsichtigten Überschreitung der Geschoßflächenzahl ebenfalls nicht entgegen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Sollte der Erwerb der zum endgültigen Ausbau der Straßen notwendigen Restflächen nicht auf freiwilliger Basis möglich sein, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahme der Enteignung Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten betragen für

| | |
|---------------|----------------------|
| Tiefbau: | 220.000,-- DM |
| Entwässerung: | 30.000,-- DM |
| Bodenordnung: | 40.000,-- DM |
| | <hr/> |
| | <u>290.000,-- DM</u> |

In den vorgenannten Angaben sind die Tiefbaukosten für die Müller-Breslau-Straße nicht enthalten, da der Ausbau dieser Straße bereits vorläufig abgeschlossen ist und außerdem nicht als unmittelbare Folgemaßnahme des Bebauungsplanes angesehen werden kann.

Auf Grund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird ein Teilbetrag von 130.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt Essen beträgt somit voraussichtlich ca. 160.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10/69 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft:

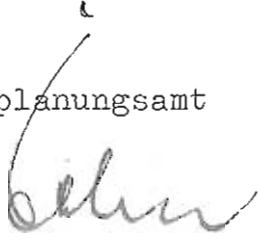
- a) die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 221 "Rosastraße/Müller-Breslau-Straße/Von-Einem-Straße"
- b) die in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung)

und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen" getroffenen Ausweisungen soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/69 betreffen.

Essen, den 16. April 1969

Stadtplanungsamt

id.



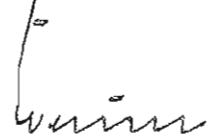
ST. OBERBAURAT
~~Baudirektor~~

Amt für Bodenordnung



Oberliegenschaftsrat

Tiefbauamt



Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und
Liegenschaftswesen



Beigeordneter

Baudezernat



Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 4. August 1969 bis 4. September 1969 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 5. September 1969

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Uester

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 7. März 1970 bekanntgemacht worden.

Essen, den 9. März 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Uester

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 15. JAN. 1970

Az. IB 1-125.4 (ESSEN 4530)

Landesbaubehörde Ruhr