

S t a d t E s s e n  
Stadtvermessungsamt

Begründung +  
zum Bebauungsplan

"Borbeck, II. Änderung"  
(Nr. 14/69)

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

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

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnete Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/69 besteht aus drei räumlich voneinander getrennten Flächen. Im einzelnen werden nachfolgend beschriebene Flächen erfaßt:

- a) die Besitzungen Wüstenhöferstraße Haus Nr. 147 bis 163
- b) die Fläche östlich der Besitzung Preisstraße 10
- c) die Fläche westlich der Halde der ehem. Zeche Wolfsbank von der Bocholder Straße bis in Höhe der Preisstraße.

## II. Allgemeines

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Borbeck ist für die Grundstücke Wüstenhöferstraße Haus Nr. 147 bis 155 eine Tankstellenbebauung festgesetzt. Dies Projekt konnte bisher nicht verwirklicht werden, da die beteiligten drei Grundeigentümer in den Bodenordnungsverhandlungen nicht zu einer freiwilligen Einigung bereit waren. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem Bundesbaugesetz erschien aber nicht gerechtfertigt, da nur einer der beteiligten Eigentümer hätte begünstigt werden können. Eine Kombination von Tankstelle und Wohnhausbebauung ist nach Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer ebenfalls nicht möglich. Es ist nunmehr eine III-geschossige Bebauung zur Wüstenhöferstraße hin sowie eine I-geschossige Bebauung im Hintergelände vorgesehen.

Für die unter I c) aufgeführte Fläche ist in dem Bebauungsplan Borbeck überwiegend eine IV-geschossige Zeilenbebauung mit dazwischen angeordneten Tiefgaragen vorgesehen. Die durch den Eigentümer veranlaßten Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß auf Grund der schlechten Baugrundverhältnisse (mächtige Aufschüttungen eines ehemaligen Bachbettes) eine

Änderung der vorgenannten Bebauungsmöglichkeit erforderlich ist. Die notwendige Tiefgründung bedingt aus wirtschaftlichen Gründen die Errichtung von Hochhäusern. Anstelle der im Bebauungsplan Borbeck dargestellten IV-geschossigen Zeilenbauten sind nunmehr unter Beibehaltung des gleichen Bauvolumens achtgeschossige Punkthäuser vorgesehen.

Gleichzeitig vergrößern sich die Freiflächen, so daß die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken erleichtert wird und somit auf die im Bebauungsplan Borbeck festgesetzten Tiefgaragen verzichtet werden kann. Der Bau dieser Tiefgaragen hat sich im Hinblick auf die Gründungsschwierigkeiten ebenfalls als undurchführbar herausgestellt.

Das im Bebauungsplan Borbeck östlich der Besetzung Preisstraße 10 bereits vorgesehene Punkthaus soll zu den nordöstlich hiervon zu bauenden Punkthäusern ausgerichtet werden. Von einer engbegrenzten überbaubaren Fläche wurde deshalb im Gegensatz zum Bebauungsplan Borbeck abgesehen.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen die Gruppierung der Hochhausbebauung keine Bedenken. Diese im Eingangsbereich zum Ortskern Borbeck liegende Bebauung erscheint attraktiver als die bisher vorgesehene Zeilenbebauung.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 14/69 sind bodenordnende oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan Borbeck enthaltenen Gesamtkosten entstehen der Stadt keine Mehrkosten.

IV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14/69 treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 310 "Borbeck" außer Kraft, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/69 betreffen.

Essen, den 2. September 1969

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt



Amtsleiter



Oberliegenschaftsrat



Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und  
Liegenschaftswesen

Baudezernat



Beigeordneter



Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) in der Zeit vom 27. Oktober 1969 bis 27. November 1969 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 28. November 1969



Der Oberstadtdirektor

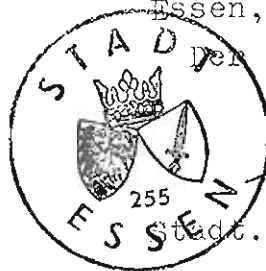
Im Auftrage

*Mester*

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 8. Aug. 1970 bekanntgemacht worden.

Essen, den 10. August 1970



Der Oberstadtdirektor

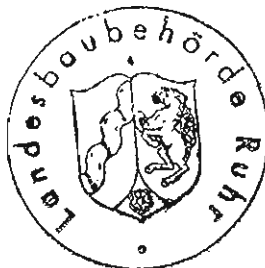
Im Auftrage

*Mester*

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur **Vlg. 72** 1 3. JULI 1970  
Az. IB1-125.4 (Essen 6204)

Landesbaubehörde Ruhr



I. A.

*Albrich*

Regierungsbauassessor