

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Kraienbruch/Haus-Horl-Straße/Levinstraße/
Gescheder Weiden"

(Nr. 16/69)

- 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 "Kraienbruch/Haus-Horl-Straße/Levinstraße/Gerscheder Weiden" durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt das Gebiet zwischen der Straße Kraienbruch, der Haus-Horl-Straße, der Levinstraße, der Straße Gerscheder Weiden und der Bundesbahnstrecke Oberhausen nach Essen-Altenessen (Köln-Mindener-Bahn).

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt hat bereits in der Sitzung am 21.1.1965 den Auslegungsbeschluß für den Bebauungsplan "Kraienbruch/Levinstraße" gefaßt.

Der Plan hat in der Zeit vom 22.11. bis 22.12.1965 öffentlich ausgelegen. Während dieser öffentlichen Auslegung haben viele Interessenten Bedenken und Anregungen vorgebracht, die aufgegriffen wurden und eine Neubearbeitung des Planes erforderlich machten.

Die wesentlichste Anregung kam vom Deutschen Siedlerbund, der im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer vorschlug, östlich der Straße Kraienbruch weitere bisher der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltene Flächen einer kleinsiedlerischen Nutzung zuzuführen.

Der jetzige Bebauungsplan sieht dazu ostwärts der Straße Kraienbruch eine wesentlich größere Fläche für die Erschließung vor. Neben einem VIII-geschossigen Wohnhaus sind überwiegend IV- und II-geschossige Wohnhäuser vorgesehen.

Die für eine II-geschossige Bauweise vorgesehenen Flächen können auch als Kleinsiedlerstellen genutzt werden.

Entlang der Nordseite der Bahnlinie von Oberhausen nach Essen-Altenessen ist zur Abschirmung der Wohngebiete ein Grünstreifen festgesetzt. Ein Teil dieses Grünstreifens wird voraussichtlich später einmal von der Bundesbahn für den Ausbau der Köln-Mindener Strecke in Anspruch genommen. Hierzu bedarf es jedoch noch eines besonderen Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesbahngesetz. Der verbleibende Streifen, durch den auch ein Wanderweg verlaufen wird, hat dann aber immer noch eine Breite von ca. 10 m.

Im Osten des Verfahrensbereiches, an der Levinstraße, wird ein Baugrundstück für eine neue Schule festgesetzt.

Die von der Bebauung umschlossene Fläche, die heute landwirtschaftlichen Zwecken dient, durch hohen Grundwasserstand aber an Wert eingebüßt hat, soll zukünftig als Grünfläche gestaltet werden und Sport- und Spielanlagen aufnehmen. Neben den Erschließungsstraßen stellen neu zu schaffende Fußwege noch zusätzlich notwendige Verbindungen her.

Unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit schon erstellten Neubauten im Verfahrensbereich und durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung und die Erweiterung der Bauflächen können noch 400 neue Wohnungen gebaut werden.

Ferner können durch Ersatz vorhandener älterer Bauten noch zusätzlich 80 Wohnungen gewonnen werden, so daß im Verfahrensbereich künftig über 1000 Wohnungseinheiten bestehen werden. Bis auf zwei kleinere Bereiche an der Straße Kraienbruch liegen alle Wohnbauten in reinem Wohngebiet (WR) mit Geschosflächenzahlen von 0,7 bis 0,9 und II- bis VIII-geschossigen Gebäuden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Anordnung der Umlegung ist erforderlich.

Sollte der zum endgültigen Ausbau der Straßen und Gemeinbedarfsflächen notwendige Grunderwerb 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 anfallenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für:

Bodenordnung	1.170.000,-- DM
Tiefbau Straßen	1.500.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung	500.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung	175.000,-- DM
	<u>3.345.000,-- DM</u>

Auf Grund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden voraussichtlich ca. 1.200.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt Essen beträgt somit voraussichtlich ca. 2.145.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16/69 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 Bebauungsplan Nr. 16/69 betreffen.

Essen, den 5. Januar 1970

Stadtplanungsamt



Amtsleiter



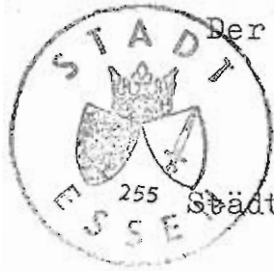
Baudezernat



Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 16. März 1970 bis 16. April 1970 öffentlich auslegen.

Essen, den 17. April 1970



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Ullrich

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 4.5.1972
Az. IR 1-125.4 (Essen 7202)

Landesbaubehörde Ruhr

J. R.



[Handwritten signature]

Regierungsbaudirektor

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 3. Juni 1972 bekanntgemacht worden.

Essen, den 5. Juni 1972
Der Oberstadtdirektor



Ullrich
Städt. Vermessungs-
Oberamtmann