

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Zeunerstraße/Bredeneyer Straße"
(Nr. 20/69)

- 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 räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 20/69 durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet. Der Plan erfaßt die Grundstücke Bredeneyer Str. Hs. Nr. 153-161, Graf Bernadotte-Str. Hs. Nr. 79, Walter-Sachsse-Weg Hs. Nr. 1, den Straßenbereich der Bredeneyer Str. von Hs. Nr. 145 bis 161 sowie den Bereich der Einmündung Zeunerstraße in die Bredeneyer Str. einschließlich der hier angrenzenden öffentlichen Parkanlage.

II. Allgemeines

Der geplante verkehrsgerechte Ausbau der freien Strecke der Bredeneyer Straße - B 224 - südlich des Bebauungsplangebietes durch das Land Nordrhein-Westfalen erfordert einen entsprechenden Ausbau der sich anschließenden im Bebauungsplan ausgewiesenen Ortsdurchfahrt.

Der Ausbau bedingt eine Verbreiterung der Bredeneyer Straße und somit eine teilweise Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien. Bauliche Substanz wird durch die Straßenbaumaßnahmen nicht berührt.

Für das Grundstück Walter-Sachsse-Weg 1, auf dem z.Z. ein II-geschossiges Wohngebäude steht, ist für den Neubaufall eine IV- bis V-geschossige Wohnbebauung ausgewiesen. Die Lage des Grundstückes zu seiner Umgebung läßt eine höhere Bebauung zu. Die Differenzierung der Bebauung ist hier städtebaulich richtig und wünschenswert. Durch entsprechende Grundrißgestaltung kann die Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Bredeneyer Straße auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. So ist vom Bauherrn beabsichtigt, die Nebenräume und Treppenaufgänge zur Bredeneyer Straße und die Wohn- und Schlafräume zur Maybachstraße hin zu orientieren. Die beabsichtigte attraktive Bebauung bedingt eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl auf GFZ 1,3. Die Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl stellt jedoch keine Beeinträchtigung für die Nachbarschaft dar. Die Anforderungen an einwandfreie Wohn- und Verkehrsverhältnisse sind durchaus gegeben (§ 17 (9) BauNVO). Die nördlich

des Baugrundstückes gelegene öffentliche Parkanlage und die angrenzende breite Bundesstraße sowie die in unmittelbarer Nähe gelegenen Erholungsgebiete (z.B. Krupp-Wald) sind als ausreichende Freiflächen anzusehen. Haltepunkte des Nahverkehrs liegen an der Bredeneyer Straße (Endhaltestelle der Straßenbahn) und Zeunerstraße (Bushaltestellen). Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück vorgesehen. Nach der Detailplanung entspricht die Parkfläche einer Geschoßflächenzahl in bezug auf das Gesamtgrundstück von ca. 0,2. Bei der Festsetzung der erhöhten Geschoßflächenzahl ist § 21a (5) BauNVO berücksichtigt. Die Festsetzung Tiefgarage weist der Bebauungsplan aus.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

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

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten, die ausschließlich durch den Ausbau der Bredeneyer Straße B 224 entstehen, betragen für

Bodenordnung:	90.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	510.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung:	130.000,-- DM
	<u>730.000,-- DM</u>

An den vorgenannten Kosten beteiligen sich der Bund und das Land nach den zur Zeit geltenden Richtlinien mit 80 %. Der verbleibende Kostenanteil der Stadt Essen beträgt somit voraussichtlich ca. 150.000,-- DM.

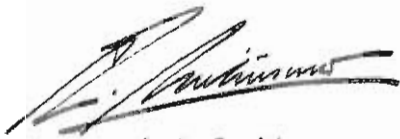
IV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20/69 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 Vor-
gartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet
der Stadt Essen" getroffenen Festsetzungen, soweit diese
den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20/69 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 20.4.1970 bis 20.5.1970 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 21. Mai 1970
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Muster

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 24. Oktober 1970 bekanntgemacht worden.

Essen, den 26. Oktober 1970
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vg. v. 17. SEP. 1970
Az. IB1-125.4 (ESSEN 2403)

Landesbaubehörde Ruhr