

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Rahmstraße/Backwinkelstraße/Twentmannstraße"
Nr. 11/71

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/71 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt die zwischen der Köln-Mindener-Eisenbahn-Strecke, der Rahmstraße, der Backwinkelstraße und der Twentmannstraße gelegenen Grundstücke.

II. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan werden private Initiativen zur Erschließung und Sanierung der Grundstücke im Hintergelände zwischen der Rahmstraße, Backwinkelstraße und Twentmannstraße unterstützt. Dazu ist vorgesehen, die Straße "Im Schollbrauk" etwa in ihrem heutigen Verlauf auszubauen, an die, nach Osten abzweigend, eine kleine Ringstraße angehängen wird.

Im Erschließungsbereich sind Hausgruppen in abgestufter II- bis VI-geschossiger Bauweise mit ca. 260 Wohnungseinheiten vorgesehen. Für dieses Gebiet bringt das Vorhaben eine begrüßenswerte städtebauliche Aufwertung.

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Garagen und Stellplätze konzentriert an fünf Stellen oberirdisch anzulegen. Außerdem ist an einer Stelle eine Tiefgarage festgesetzt. Für Besucher und Lieferanten sind außerdem Parkstreifen in den Erschließungsstraßen berücksichtigt.

Außer den nach § 10 Abs. 2 BauO NW auf den Grundstücken zu schaffenden Kleinkinderspielplätzen sind zwei größere Kinderspielplätze vorgesehen. Damit Läden usw. zur Versorgung eingerichtet werden können, ist an der Straße "Im Schollbrauk"/Ecke Backwinkelstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der nahegelegenen Altenessener Straße am Bf. Altenessen.

Die Backwinkelstraße liegt im Straßenzug Boeholder Straße - Hövelstraße - Im Mühlenbruch - Ernestinenstraße. Dieser Straßenzug ist als eine der Ringstraße zur Verbindung der Ortskerne vorgesehen. Dieser Bedeutung entsprechend soll der

Straßenausbau mit Richtungsfahrbahnen erfolgen. Im Bebauungsplan ist für den Abschnitt zwischen Twentmannstraße bis Rahmstraße die zukünftige nördliche Begrenzung der Verkehrsfläche der Backwinkelstraße festgesetzt.

Die an dieser Straßenseite vorhandene bauliche Substanz - meist alte ehemalige I-geschossige Zechenhäuser - muß dazu beseitigt werden. Auf den Restgrundstücken sind die Neubaumöglichkeiten festgesetzt mit III und IV Vollgeschossen.

Als Zielplanung sind auch für die an der Ostseite der Twentmannstraße vorhandenen alten I-geschossigen Zechenhäuser - soweit sie nicht unmittelbar zur Verwirklichung des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen (Haus Nrn. 168-172) - Neubaumöglichkeiten in II-geschossiger Bauweise und 3 m tiefen Vorgärten festgesetzt. Hier ist die Verwirklichung der Initiative der Eigentümer überlassen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

IV. Kosten

Die Erschließungsanlagen werden als Unternehmerleistung hergestellt. Die Stadt Essen beteiligt sich in diesem Fall an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit 10 %.

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

<u>A.:</u> 10 %-iger Anteil der Stadt an der Unternehmerleistung:	30.000,-- DM
<u>B.:</u> Leistungen der Stadt:	
Bodenordnung:	1.400.000,- DM
Straßenbau:	540.000,- DM
	<hr/>
	1.970.000,- DM
<u>C.:</u> Erschließungsbeiträge die noch eingezogen werden	200.000,- DM
Verbleibender Kostenanteil der Stadt:	1.770.000,- DM


Tiefbaukosten für den teilweisen Ausbau des Teilstücks der Backwinkelstraße sind nicht aufgeführt, da diese Kosten im Zusammenhang mit größeren Baulosen ermittelt und angegeben werden.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11/71 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, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/71 betreffen.

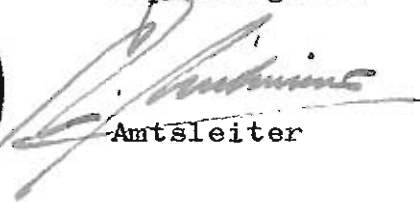
Essen, den 22. Juni 1971

Baudezernat


Beigeordneter



Stadtplanungsamt

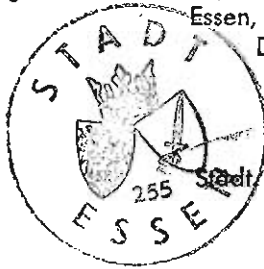

Amtsleiter

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

Essen, den 8. September 1971

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Stadt Vermessungsoberamtmann

Gehört zur Vlg. V. 21.4.1972

Az. IA 1-125.4 (Essen 7503)

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 27. Mai 1972 bekanntgemacht worden.

Essen, den 29. Mai 1972

Der Oberstadtdirektor

I. A.



srat

Stadt Vermessungsoberamtmann

