

S t a d t E s s e n

Stadtplanungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan

"Margarethenhöhe II, Bereich: Helgolandring"

25/71

- 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 des Bebauungsplanes Nr. 25/71 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt das von der Sommerburgstraße, dem Helgolandring, den Grundstücken am Baltrumweg und der B 288 begrenzte Gelände.

II. Allgemeines

Die Erschließung und die Bebauung des Geländes der Siedlung Margarethenhöhe II erfolgte bisher auf Grund der Ausweisungen in den vorliegenden Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Baustufenplan). Lediglich für den Bau des VIII-geschossigen Wohnhauses mit angeschlossenem Ladenzentrum an der Ecke Sommerburgstraße/Lührmannwald hat der Rat der Stadt einen Bebauungsplan aufgestellt, weil sich dieses Vorhaben nicht in den Rahmen der seinerzeit erteilten Baugenehmigungen einfügte. Da für den Bereich am Helgolandring jetzt eine städtebaulich differenziertere Gestaltung mit IV- bis VIII-geschossigen Hausgruppen beabsichtigt ist, wird auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung des Geländes erfolgt vom Helgolandring aus durch drei Stichstraßen - Wangeroogweg, Spiekeroogweg und Langeoogweg. In den entstehenden Häusern sind 348 Wohnungseinheiten als Geschoßwohnungen vorgesehen.

Die Anordnung der Hausgruppen ermöglicht eine gute Durchgrünung der Wohnbereiche und die Anlage von Kinderspielplätzen. Die zum Baltrumweg hin bereits vorhandene, von der B 288 bis zum Juistweg durchgehende öffentliche Grünfläche bestätigt der Bebauungsplan. Entlang der B 288 ist zur Abschirmung der Bebauung eine zwischen ca. 10 m bis ca. 20 m breite private Grünfläche ausgewiesen. Die unmittelbare Nähe der

Gruga, des Grugabades und des Nachtigallentals sowie die günstige Lage zu städtischen und übergeordneten Verkehrsstraßen (Sommerburgstraße, B 288) gibt diesem Bauvorhaben wie dem gesamten Siedlungsbereich "Margarethenhöhe" einen erheblichen Wohnwert. Geschäfte zur Versorgung für den täglichen Bedarf befinden sich auf der Margarethenhöhe. Die Einkaufszentren in Holsterhausen und in Rüttenscheid und auch die City sind mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln gut zu erreichen. Außerdem ist vorgesehen, später einmal einen Abzweig der U-Bahn/Stadtbahn bis hier hinaus zu führen.

Die Belange des ruhenden Verkehrs haben ebenfalls eine angemessene Berücksichtigung gefunden. So werden die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Außerdem sind in den Verkehrsflächen Parkstreifen vorgesehen, so daß auch für Besucher und Lieferanten ausreichender Parkraum zur Verfügung steht.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

### IV. Kosten

Die Erschließungsanlagen werden von dem Bauträger angelegt. Der Anteil der Stadt an diesen Kosten beträgt für die Bodenordnung ca. 40.000,-- DM und für die techn. Erschließung 10 %.

### V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne


Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 25/71 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die

- a) in dem Durchführungsplan "Erweiterung des Grugaparks" Nr. 193 und
- b) in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen"

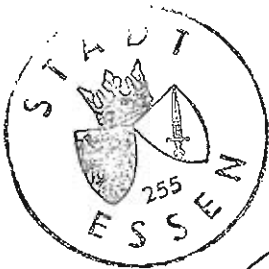
enthaltenen Ausweisungen, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25/71 betreffen.

Essen, den 10. Sept. 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 13. Sept. 1971 bis 13. Okt. 1971 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 14. Oktober 1971

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Städt. Vermessungsoberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 26.6.1973  
Az. IA 1-125.112 (Essen 3306)

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 12. Oktober 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 15. Oktober 1973

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Städt. Vermessungsoberamtsrat