

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 22/66

"Mielesheide"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mielesheide" ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan erfaßt in etwa den Bereich südöstlich der Haeselerstraße zwischen der Hatzper Straße und der Landespolizeischule. Das Plangebiet reicht bis an die hinteren Grenzen der Besitzungen Heierbusch Haus-Nr. 40 bis Haus-Nr. 64.

II. Allgemeines

Durch die bedingte Strukturänderung ist es für die Gemeinden erforderlich, neben geeignetem Gelände zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch solches für die Unterbringung von Instituten und Verwaltungen zu schaffen. Entsprechend diesem Erfordernis ist beabsichtigt, einen ca. 220 m breiten Bereich entlang der Haeselerstraße als Gewerbegebiet mit einer baulichen Nutzung bis zu 6 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 2,0 auszuweisen. Bei den Gebäudenhöhen sind die Überflughöhen nach §§ 12,13 Luft VG. zu beachten.

Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes zu den Flughäfen Essen-Mülheim und Düsseldorf sowie an zwei bedeutenden Verkehrsstraßen ist mitentscheidend für den Planungsgedanken.

Das Gewerbegebiet wird unterteilt durch eine Grünverbindung vom Nachtigallental zur Straße Beckmannsbusch. Durch die Grünverbindung wird die geplante Erschließungsstraße in die Ortsfahrbahn der B 288 geführt. Die Grünabschirmung entlang der Bundesstraße 288 -Haeselerstraße- soll als nicht überbaubare Fläche in die gewerblichen Grundstücke einbezogen werden.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung geplant, die sich der Landschaft anpaßt. Auf den Immissionsschutz gegen die Wohngebiete wird besonderer Wert gelegt.

Durch die geplanten Maßnahmen werden in dem Planungsbereich etwa 3000 Beschäftigte tätig sein.

Damit ein Teil dieses Personenkreises wohnungsmäßig betriebsnah untergebracht werden kann, ist der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet ("WR-Gebiet") ausgewiesen.

Hier können in differenzierter Bauweise -II bis IV-geschossig- zu den wenigen vorhandenen Wohnbauten etwa 36 Familienheime und rd. 240 Geschosßwohnungen geschaffen werden.

Das neue Siedlungsgebiet wird durch eine öffentliche Fußwegverbindung -die gleichzeitig den erforderlichen Entwässerungskanal aufnehmen soll- mit dem Naherholungsgebiet verbunden.

Garagen und Stellplätze können in ausreichender Anzahl gebaut bzw. angelegt werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der hinteren Grenzen der Besitzungen an der Straße "Heierbusch" ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Ferner ist im südlichen Bereich ein "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche)" für ein kath. Gemeindezentrum vorgesehen.

Der Planbereich ist bisher in den städtebaulichen Plänen zum größten Teil als Reservebaufläche ausgewiesen. Ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet.

Die durch strichpunktierte Linien dargestellte Begrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes im Verlauf der Haeselerstraße wurde entsprechend dem vom Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk aufgestellten rechtsverbindlichen Bebauungsplan "der geplanten B 288 (Verbandsstraße NS VI) von 400 m südlich der Hatzper Straße bis zur Kreuzung mit der Alfredstraße nebst Anschlußstraßen" nachrichtlich übernommen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Sollte sich die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung nicht auf freiwilliger Basis durchführen lassen, ist beabsichtigt, von den im vierten und fünften Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) aufgeführten Maßnahmen -Bodenordnung und Enteignung- Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

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

| | | |
|--------------|--------------|---------------------------------|
| Bodenordnung | | 870.000,-- DM |
| Tiefbau: | Straßenbau | 950.000,-- DM |
| | Beleuchtung | 190.000,-- DM |
| | Entwässerung | 830.000,-- DM |
| | insgesamt | <u>2.840.000,-- DM</u> ===== |

Ein Teil der ermittelten Kosten wird aufgrund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt nach überschläglicher Ermittlung rd. 355.000,-- DM.

In den angegebenen Kosten ist nicht der Ausbau für die Haeselerstraße (Bundesstraße 288) und für die Hatzper Straße enthalten, der von dem Landschaftsverband z.Zt. durchgeführt wird und in diesen Abschnitten kurz vor der Fertigstellung steht.

Essen, den 4. Juli 1966

Stadtplanungsamt


Oberbaudirektor

Amt für Bodenordnung


Vermessungsdirektor

Tiefbauamt


Oberbaudirektor

Dez. für Stadtentwicklung


Beigeordneter



Dez. für Bauwesen


Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 7. November 1966 bis 7. Dezember 1966 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 8. Dezember 1966



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Ullrich

Städt. Verm. Amtmann

Gehört zur Vfg. v. 19. JUNI 1967
Az. IB1-125.4 ESSEN 3411

(Teilgenehmigung)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Vorweggenehmigung für einen Teilbereich 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 1967 bekanntgemacht worden.

Essen, den 5. Juni 1967



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Ullrich

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 14. JUNI 1968

Az. IB1-125.4 ESSEN 3411

(für den restlichen Bereich)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für den restlichen Bereich ist im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27. Juli 1968 veröffentlicht worden.

Essen, den 29. Juli 1968

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 v. 14. 3. 1975 bekanntgemacht worden

Essen, den 17. März 1975

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester

Mester

Städt. Vermessungsrat

Landesbaubehörde Ruhr

Begründung

zum Bebauungsplan

"Mielesheide, I. Änderung"

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22/66 "Mielesheide" weist das unter der Einflugschneise zum Flugplatz Essen/Mülheim liegende Gelände zwischen Norbertstraße (B 288), Polizeischule, Theodor-Althoff-Straße und Hatzper Straße für eine gewerbliche Nutzung aus. Hier sollen vornehmlich Verwaltungen und Institute untergebracht werden.


Im südwestlichen Bereich baut die Fa. Karstadt z.Z. ein zentrales Verwaltungs- und Lagergebäude.

Die zur Polizeischule hin angrenzende Fläche ist noch unbebaut. Für dieses stark hängige Grundstück, das innerhalb der überbaubaren Fläche von Süden nach Norden ein Gefälle von etwa 14 m aufweist, ist eine Bebauung bis zu VI Vollgeschossen ausgewiesen. Damit interessierten Unternehmen eine attraktivere Bebauung möglich ist, sollen anstelle der max. VI Vollgeschosse, max. X Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Festsetzungen bezüglich Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bleiben bestehen. Da die Höhe der Baukörper im übrigen durch die Überflughöhe bestimmt wird, ergibt sich durch die Heraufsetzung der Zahl der Vollgeschosse lediglich eine bessere Gliederung des Bauvorhabens, wobei die X-geschossigen Bauteile nur im nördlichen Grundstücksteil an der B 288 errichtet werden können.

Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da die wesentlichen für das Bauland getroffenen Festsetzungen beibehalten werden. Für die Nutzung der benachbarten Grundstücke ist die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse nur von unerheblicher Bedeutung.

Essen, den 11. November 1968




(Dipl.-Ing. Hennig)
Städt. Vermessungsdirektor

Die Genehmigung der I. Änderung 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 28. Juni 1969 bekanntgemacht worden.

Essen, den 30. Juni 1969



Der Oberstadtdirektor

I. A.

Mester

Städt. Vermessungsoberamtmann

~~Die Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 28. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt~~

~~Essen, den~~

~~197~~

~~Der Oberstadtdirektor~~

~~I. A.~~

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 v. 14. J. 1975 bekanntgemacht worden

Essen, den 17. März 1975

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Mester

Mester

Städt. Vermessungsrat

