S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Gerscheder Weiden / Levinstraße"

Nr. 23/66

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 23/66 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt die zwischen der Straße "Gerscheder Weiden", der Levinstraße und der Bundesbahnstrecke E.-Dellwig nach E.-Altenessen (Köln-Mindener-Strecke) gelegenen Besitzungen.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt hat für das jetzige Verfahrensgebiet bereits am 3o.11.1966 die Aufstellung und Auslegung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Plan sollte im wesentlichen neben den für Altbauten möglichen Ersatzbauten ein kleines, an die Straße Gerscheder Weiden angebundenes Erschließungsvorhaben, ein Kindergartengrundstück sowie öffentliche Grünflächen festsetzen.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu einer Überprüfung der Planung. Die sich danach als sinnvoll anbietenden Änderungen machen es erforderlich, das bisherige Verfahren nicht weiterzuführen und einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der neue Plan enthält im Grundsatz die gleichen Planungsziele wie der bisherige Entwurf, nämlich eine Erschließung für Wohnbauzwecke und Anlage von Grünflächen. Diese Erschließung geht jetzt jedoch von der Levinstraße aus, dementsprechend sind die Änderungen bezüglich der Grünflächen-Festsetzung.

Die ursprünglich südwestlich des vorhandenen Bunkers vorgesehene Stichstraße mit beiderseits angrenzender II-geschossiger Bebauung entfällt zugunsten einer großflächigen Grüngestaltung. Der Bereich um den Bunker bleibt als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schutzraum)" ausgewiesen.
Die in dem Haus Gerscheder Weiden Nr. 9 z.Z. noch untergebrachte Außenstelle der Don Bosco-Schule wird in nächster Zeit verlegt. Da das Grundstück für schulische Zwecke zu klein ist, wurde es in die Wohnbaunutzung einbezogen.
Die jetzt nordwestlich des Wohnhauses Levinstraße Nr. 21 geplante Stichstraße dient der Erschließung mehrerer II-geschossiger Wohnhäuser, die anstelle der bisher in diesem Bereich ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche und öffentlicher Grünflächen festgesetzt sind. ~~Der an dieser Stelle verblei-~~

Die grünen Änderungen wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen entsprechend dem Ratsbeschluß vom 24. Mai 1972 vorgenommen.

Essen, den 4.4.1973

I.A.

STADT ESSEN 255

C3/66

~~bende Teil der öffentlichen Grünfläche soll weitgehend als Spielplatz genutzt werden.~~ Die ehemalige Münstermannstraße wird als öffentlicher Fußweg zwischen der Straße Gerscheder Weiden über die geplante Erschließungsstraße hinaus ~~zum~~ zur ~~Spielplatz~~ öffentlichen Grünfläche bestehen bleiben.

Die Wohnbauflächen werden gegen die Bahn durch eine öffentliche Grünfläche abgeschirmt. Ein geringer 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. Durch den verbleibenden Streifen soll - etwa parallel zur Bahn - ein Fußweg geführt werden.

Die Festsetzung der Baukörper in den reinen Wohngebieten (WR) erfolgte durch Grundrißprojektion, d. h. das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Baulinien und Baugrenzen sowie der Zahl der Vollgeschosse eindeutig festgesetzt.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Sollten sich diese nicht auf freiwilliger Basis durchführen lassen, ist beabsichtigt, von den im vierten oder fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Möglichkeiten - Umlegung und Enteignung - Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	420.000,00 DM
Straßenbau:	190.000,00 DM
Kanalbau:	25.000,00 DM
Gartenbau:	223.000,00 DM
	858.000,00 DM

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von

Erschließungsbeiträgen werden ca. 150.000,00 DM wieder vereinnahmt. Somit verbleibt ein Betrag von 708.000,00 DM DM, der zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig ist. Außerdem müssen für den Ersatzwohnungsbau städt. Darlehen bzw. Zinszuschüsse in Höhe von 180.000,00 DM bereitgestellt werden.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23/66 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 Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23/66 erfassen.

Essen, den 24. November 1970

Baudezernat

Beigeordneter

STADT ESSEN 255

Stadtplanungsamt

Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 22. Februar 1971 bis 22. März 1971 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 23. März 1971
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage
Mester
Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 28.3.1973
Az. IA1-125 K (Essen 7204)
Landesbaubehörde Ruhr

Die grüne Streichung auf Seite 2 und 3 dieser Begründung erfolgte auf Grund eines Hinweises in der Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 28.3.1973 im Hinblick auf die durch Ratsbeschluß vom 24. Mai 1972 erfolgte Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Essen, den 6. April 1973
Mester
(Mester)
Städt. Verm. Oberamtsrat

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. April 1973 bekanntgemacht worden.
Essen, den 30. April 1973
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Mester
Städt. Vermessungsoberamtsrat

23/66