

S t a d t E s s e n
Gruppe Liegenschaftswesen
Stadtvermessungsamt

B e g r ü n d u n g +

zum Bebauungsplan Nr. 256

"Freisenbruch-Süd, Teil II"
(1. Ergänzung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnungsmaßnahmen
- IV. Kosten

+ Siehe § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341).

Begründung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Freisenbruch-Süd, Teil II" (1. Ergänzung) durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Bochumer Straße, der Freisenbruchstraße, dem Schultenweg, der Anschlußbahn zur Fettfabrik Velten und der Bundesbahnstrecke Essen-Steele - Wattenscheid-Höntrop.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt hat bereits in seiner Sitzung am 7. September 1960 für etwa den gleichen Bereich einen Durchführungsplan (Bebauungsplan i.S.d.Bundesbaugesetzes) aufgestellt. Dadurch wurde ermöglicht, die für die weitere Planung notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen vorab in Angriff zu nehmen. In dem seinerzeitigen Plan sind lediglich die Verkehrsflächen, die Bauflächen sowie die Nutzungsart der Bauflächen dargestellt. Der Bereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes ist gegenüber dem vorerwähnten Durchführungsplan geringfügig erweitert worden und enthält - soweit erforderlich - alle nach § 9 BBauG möglichen Festsetzungen.

Da bekannt war, daß in früheren Jahren unter dem Verfahrensbe- reich der Steinkohlenabbau in geringer Tiefe betrieben wurde, mußte vor Beginn der Planung ermittelt werden, in welchem Ausmaß senkungsgefährdete Zonen vorhanden sind. Zu diesem Zweck wurden Bergsachverständige und auch das Oberbergamt Dortmund eingeschaltet. So wurde das Ausgehen der Flöze erbohrt und eingemessen und die dadurch ermittelten Störzonen im Plan eingetragen. Die vorgesehene Bebauung ist hier so angeordnet, daß sie außerhalb des Einwirkungsbereiches dieser Zonen bleibt. Weiter ist es zweckmäßig, ein zwischen der Freisenbruchstraße und der außer Betrieb gesetzten Zeche Eintracht, Schacht I und II, mit einem violetten Farbstreifen umrandetes Gebiet erst nach Abstimmung mit den zuständigen Bergbehörden zu bebauen.

Als Kern der Siedlung sind auch den höchsten Geländestellen drei VIII-geschossige Wohnhäuser, Einkaufszentrum und Marktplatz vorgesehen. Östlich daran anschließend sind eine Schule, ein Post- und Fernmeldeamt geplant und im westlichen Teil der Siedlung - an die für Spiel- und Sportplatzanlagen ausgewiesene Fläche angrenzend - eine weitere Volksschule. Am Eingang der Siedlung, westlich der Freisenbruchstraße, zwischen Bochumer Straße und der z.Zt. nicht bebaubaren Fläche, sind ebenfalls drei VIII-geschossige Wohnhäuser geplant. Insgesamt berücksichtigt die Planung die verschiedenen Wohnansprüche. Die Stellung der Baukörper, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mietwohnhäuser ist dem - vom Siedlungskern aus gesehen - nach Süden, Westen und Osten abfallenden Gelände angepaßt worden. Durch die Verwirklichung der Planung werden 1.272 Wohnungseinheiten neu geschaffen, die als Geschoßwohnungen und auch als Eigentumsmaßnahmen errichtet werden können. Das gesamte Gebiet wird entsprechend den heutigen städtebaulichen Erfordernissen von Grünflächen, Fuß- und Wanderwegen durchzogen.

Bei den im südlichen Teil des Verfahrensgebietes - an der Straße Kanarienberg - ausgewiesenen neuen Baukörpern, handelt es sich - wie auch an der Bochumer Straße - um vorsorgliche Festsetzungen damit eventuelle Um- oder Neubauten vorhandener Gebäude (ca. 110 Wohnungseinheiten) im Rahmen der Gesamtbebauung erfolgen.

Die nach der Bauordnung und anderen Erlassen zu fordernden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in ausreichender Anzahl als Erschließungsstellplätze sowie auf den Privatgrundstücken ausgewiesen. Der gegenüber der Einmündung des Schultenweges in die Freisenbruchstraße vorgesehene Marktplatz, steht ebenfalls - wenn er nicht für Veranstaltungen der Bewohner benötigt wird - als Einstellfläche zur Verfügung.

Die Trasse einer von den Wasserwerken für das nördl.-westf. Kohlenrevier geplanten Wasserleitung wurde, mit der von der Stadt vorgesehenen Führung, in den Bebauungsplan eingetragen. Die endgültige Leitungsführung wird evtl. im Zuge eines besonderen Verfahrens festgelegt. Sollte sich eine andere Führung als notwendig herausstellen, ohne daß hiervon die Planung bau-

licher Anlagen berührt wird, ist die Änderung zulässig, da es sich lediglich um eine nachrichtliche Eintragung handelt.

III. Bodenordnungsmaßnahmen

Es bleiben weiterhin die in den Erläuterungen zu dem am 7. September 1960 vom Rat der Stadt aufgestellten Durchführungsplan "Freisenbruch-Süd, Teil II" aufgeführten und auch nach dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 ff) möglichen Maßnahmen zur Bodenordnung bezüglich Umlegung und Enteignung gültig.

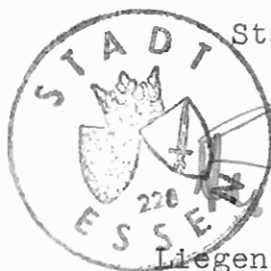
Für die neu hinzugekommenen Flächen ist ebenfalls beabsichtigt - falls sich die erforderliche Bodenordnung nicht auf freiwilliger Basis durchführen läßt - von den im vierten und fünften Teil des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgeführten Maßnahmen, Bodenordnung und Enteignung, Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt nur geringe Kosten. Die durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungsstellplätze entstehenden überschläglich ermittelten Kosten von 3.000.000,-- DM belasten die Stadt nur mit 10%, da durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen 90% wieder eingenommen werden.

Die Kosten für den am 7.9.1960 aufgestellten Durchführungsplan wurden s.Zt. mit 2.200.000,-- DM veranschlagt. Die jetzt um überschläglich ~~um~~ 800.000,-- DM höher ermittelten Aufwendungen ergeben sich daraus, daß die jetzige Planung wesentlich mehr öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsstellplätze vorsieht.

Essen, den 20. November 1962



Stadtplanungsamt

Zimmer
Baudirektor

Kunze
Liegenschaftsverwaltung

Liegenschaftsdirektor

Tiefbauamt

Arth
Baudirektor

Baudezernat

J. H. Mann
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27. April 1964 bis 26. Mai 1964 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 27. Mai 1964



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]
techn. Stadtammann

Gehört zur Vfg. v. 22. DEZ. 1964
Az. IB1-125.4 (ESSEN 5802)

Landesbaubehörde Ruhr

I.A.

[Handwritten signature]
Oberregierungs- und -baurat

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 ist im Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 1 vom 9. Januar 1965, veröffentlicht worden. Diese Begründung liegt ab 11. Januar 1965 öffentlich aus.

Essen, den 11. Januar 1965



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]
Städt. Verm. Amtmann

Im Hinblick auf den Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Essen vom 23. Juni 1971 sind die ~~Mit Rücksicht auf die Paraphenrechtsprechung sind die~~ Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung vorsorglich erneut gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 4. Sept. 1971 bekanntgemacht worden.

Essen, den 18. Oktober 1971

Der Oberstadtdirektor

I.A.

[Handwritten signature]
Stadt. Vermessungsoberammann