

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 259

"Rüttenscheider Straße, I. Änderung"
(Bereich: Rüttenscheider Straße/Franziskastraße)

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Allgemeines

III, Bodenordnungsmaßnahmen

IV. Kosten

Ein Entwurfsplan, in dem der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche und vorgesehene Ausbau der angrenzenden Straßen dargestellt ist, wurde dieser Begründung als Anlage beigelegt.

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Rüttenscheider Straße, I. Änderung" (Bereich: Rüttenscheider Straße/Franziskastraße) durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa die Grundstücke Rüttenscheider Straße Nr. 149, Franziskastraße Nr. 1 und Brassertstraße Nrn. 34 bis 38.

II. Allgemeines

Damit die geplante Neubebauung der in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplanes "Rüttenscheider Straße" (vom Glückaufhaus bis Fridtjof-Nansen-Straße) liegenden Grundstücke zwischen Rüttenscheider Straße, Franziskastraße und Brassertstraße festgelegt wird, ist die Aufstellung eines ergänzenden Bebauungsplanes erforderlich. Der erste Durchführungsplan für diesen Bereich, in dem lediglich die Straßenbegrenzungslinien festgelegt sind, wurde am 1. 10. 1956 aufgestellt und trat am 12. 1. 1958 in Kraft. Er ist Bebauungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes.

Die an der Franziskastraße früher festgesetzten Straßenfluchtlinien erfahren in diesem Zusammenhang ebenfalls eine Änderung. Die neue Straßenbegrenzungslinie gestattet eine Verbreiterung um etwa 3 m bzw. 6 m. An der Ecke wird das Überkragen ab I. Obergeschoß um 2 m x 14 m an der Franziskastraße und um 2 m x 24 m an der Rüttenscheider Straße zugelassen. Im Zuge der Verbreiterung wird das Gebäude Brassertstraße 38 beseitigt.

Bei der geplanten Neubebauung sind für das Hauptgebäude an der Rüttenscheider Straße sieben Geschosse, für den im rückwärtigen Grundstücksteil und an der Franziskastraße liegenden Trakt zwei Geschosse vorgesehen. Die Höhe des heute vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes wird dabei nicht überschritten. Der Altbau soll abgerissen werden. Fundamente und Kellerräume entlang der nördlichen Begrenzung werden zum größten Teil verwendet.

In dem rückwärtigen Gebäudetrakt sind zwei Parkebenen vorgesehen. Die 1. Parkfläche wird überdacht, die 2. Parkfläche offen angelegt.

Die Zufahrt zum Grundstück und zu den Einstellplätzen liegt an der Rüttenscheider Straße, die Ausfahrt ist an der Franziskastraße. Diese Regelung ist zwingend vorgeschrieben und im Plan festgehalten.

Mit Rücksicht auf die vorgesehene Ausweisung des im Baustufenplan im wesentlichen in einem Geschäftsgebiet liegenden Grundstückes als Kerngebiet (MK) bestehen von Seiten der Aufsichtsbehörde gegen die Nichteinhaltung der nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandflächen des VII-geschossigen Baukörpers zu dem Flurstück 306 (Siechenkapelle) sowie der Franziska- und Rüttenscheider Straße keine Bedenken, wenn der VII-geschossige Baukörper nicht zu mehr als der Hälfte seiner Geschoßfläche für Wohnzwecke Verwendung findet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in diesem überwiegend bebauten Gebiet geringfügig überschritten (§ 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung). Städtebauliche Gründe und sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Das Bauvorhaben hat hinsichtlich der Nachbarschaft der unter Denkmalschutz stehenden Siechenkapelle die Zustimmung des Landeskonservators Rheinland gefunden.

III. Bodenordnungsmaßnahmen

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

IV. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich in nachstehender Höhe ermittelt:

a) Kosten für Verbreiterung der Straße auf Grund der neuen Verkehrslösung	ca. 85.000,-- DM
b) Gebäudeentschädigung Brassertstraße 38	ca. 100.000,-- DM
c) Abbruchkosten	ca. 15.000,-- DM
d) Umzugskosten einschl. Verlegung Lebensmittelgeschäft	ca. 20.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>ca. 220.000,-- DM</u>

Außerdem muß die Stadt für 8 WE Darlehen für den Ersatzwohnungsbau in Höhe von 25.000,-- DM je WE = insgesamt 200.000,-- DM zur Verfügung stellen.

Essen, den 29. Juni 1964

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt

Lamm
Baudirektor

Zirkley
Oberliegenschaftsrat

Winn
Baudirektor

Dez.f.Stadtentwicklung
Liegenschaftsverwaltung



Dez.f.Bauwesen
Bauverwaltung

H. Kamm
Beigeordneter

H. Kamm
Beigeordneter

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

Essen, den 10. September 1964

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Alster

Techn. Stadtmann

Gehört zur Vfg. v. 20. JAN. 1965
Az. TBA-125.4 (Essen 4518)

Essen, den 20. JAN. 1965
Landesbaubehörde Ruhr

I. A.



Oberregierungs- und -baurat

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist im Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 7 vom 20. Februar 1965 veröffentlicht worden.

Diese Begründung liegt ab 22. Februar 1965 öffentlich aus.



Essen, den 22. Februar 1965
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Wester

Städt. Verm.-Amtmann

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 26. Sept. 1975 bekanntgemacht worden.



Essen, den 23. Okt. 1975
Der Oberstadtdirektor

I. A.
Lübbe
Städt. Vermessungsoberramtman