

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 30/66

"Heisingen

Teilbereich: Georgkirchstraße/Kuckuckstraße"

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 30/66 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt ein Gebiet westlich und östlich der Heisinger Straße, das etwa begrenzt wird von der Straße Am Bonnenberg, der Straße Hunsiepen, der Hofackerstraße, der Straße Petzelsberg, der Georgkirchstraße, der Eupenstraße, der Uhlenstraße, der Straße Fernblick und der Heisinger Straße.

II. Allgemeines

Für einen großen Bereich westlich und östlich der Heisinger Straße -einschließlich dem Ortskern des Stadtteils Heisingen- liegen zur Sicherung der Bauleitplanung Ratsbeschlüsse über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über eine Satzung über Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke vor. Dadurch wurden die Voraussetzungen geschaffen, bereits Bodenordnungsmaßnahmen einleiten zu können, bevor der Bebauungsplan vorliegt.

Der jetzt für einen Teilbereich erarbeitete Bebauungsplan enthält im wesentlichen Festsetzungen für den verkehrsgerechten Ausbau von Teilstücken der Heisinger Straße und der Malmedeystraße sowie einiger Nebenstraßen. Damit die Verbreiterung der Heisinger Straße und der Malmedeystraße in dem beabsichtigten Ausmaß erfolgen kann, müssen einige von den Straßenbegrenzungslinien geschnittene Altbauten beseitigt werden. Gegenüber dem der Allgemeinheit dienenden Gewinn, ist dieses den Betroffenen durchaus zumutbar.

Außer für diese Verkehrsmaßnahmen enthält der Plan Festsetzungen über die Erschließung einer unbebauten Fläche und über die Bebauung freier Einzelgrundstücke.

Weiter wird auch die zukünftig mögliche Nutzung der bereits bebauten Grundstücke geregelt. Die vom Verfahrensbereich erfaßten Wohnbauflächen liegen -entsprechend der Darstellung im Baustufenplan- ausschließlich im reinen Wohngebiet "WR".

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz ist eine überwiegend II-geschossige Bauweise festgesetzt und nur an der Heisinger Straße teilweise einige III-geschossige Häuser. An der Ecke Heisinger Straße/Petzelsberg bleibt die vorhandene V-geschossige Bauweise weiterhin zulässig.

Durch die Verwirklichung der Erschließung und der Bebauung von Baulücken, können etwa 80 neue Wohnungseinheiten (WE) geschaffen werden. Den Eigentümern vorhandener Häuser ermöglichen die getroffenen Festsetzungen durch Um- und Ausbauten sowie ggfls. auch durch Neubauten die Erstellung weiterer zusätzlicher 80 WE. Die Verwirklichung der Verkehrsmaßnahmen erfordern den Abbruch von 24 WE. Da ca. 320 WE erhalten bleiben, sind in dem Bereich des Bebauungsplanes zukünftig ca. 480 Wohnungseinheiten möglich.

Die bestehende Sportanlage soll um eine Turnhalle sowie um einen Spiel- und Bolzplatz erweitert werden. Zwar besteht hier überall die Möglichkeit die nach § 10 (2) BauONW erforderlichen Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen, für die größeren Kinder ist aber die Anlage eines Tummelplatzes dringend erforderlich.

Wegen des starken Geländegefälles ist ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung der Kuckuckstraße in die Uhlenstraße nur mit erheblichen Aufwendungen möglich. Es ist daher beabsichtigt, die Kuckuckstraße etwa in Höhe des Hauses Nr. 41 mit einem Wendehammer abzuriegeln, wobei aber für Fußgänger weiterhin eine Verbindung zur Uhlenstraße bestehen bleibt.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Sollten sonstige Maßnahmen notwendig werden, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Möglichkeit der Enteignung Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten betragen für

Bodenordnung:	515.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	720.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung:	40.000,-- DM
Hochbau Turnhalle:	964.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	
Spiel- und Bolzplatz	132.500,-- DM
	<hr/>
	<u>2.371.500,-- DM</u>

Ein Teil der Gesamtkosten wird aufgrund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt. Außerdem beteiligt sich das Land NW an den Baukosten für die Turnhalle.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt nach überschläglicher Ermittlung rd. 1.880.000,-- DM.

Essen, den 26. April 1967

Stadtplanungsamt



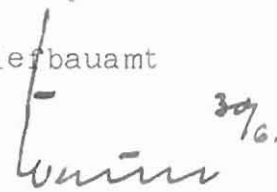
Oberbaudirektor

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 14. August 1967 bis 14. September 1967 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 15. September 1967

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Ullrich

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 5. MAI 1969
Az. IB 1 - 125.4 (ESSEN 2602)

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 28. Juni 1969 bekanntgemacht worden.

Essen, den 30. Juni 1969

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Ullrich

Städt. Verm. Oberamtmann