

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
61-3-3

Begründung*)
zum Bebauungsplan Nr. 1/84
"Hellweg/Wolfskuhle"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Ausweisungen
- IV. Kosten
- V. Finanzierung
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne und
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

*) Siehe § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der
Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979
(BGBl. I S. 949)

* und § 9 Abs. 8

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/84 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt

im Süden: durch die Straße Hellweg, den Siedlungsbereich Ernst-Barlach-Straße und die Grundstücke Hellweg 15 und 17,

im Westen: durch die Grundstücke Nottebauskamp 32 bis 38, 64, 60 bis 54 und 76 bis 80,

im Norden: durch die Straße Nottebauskamp

im Osten: durch die Sportanlage des Schulzentrums an der Wolfskuhle, die Grundstücke Wolfskuhle 84, 83, 32 und 33-25, die Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen Wolfskuhle 25 und 23 sowie einer Linie, die westlich der Straße Wolfskuhle parallel im Abstand von ca. 135 m verläuft.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 24. Januar 1962 beschlossen, für den Bereich Königsteele/Freisenbruch einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb dieses Bereiches.

Die im Bebauungsplan befindlichen Grundstücke sind im wesentlichen unbebaut und werden zur Zeit zum großen Teil landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

Die Wohnbebauung entlang der Straße Hellweg sowie die Wohngebäude Nottebauskamp 40-50 und 82/84 und Wolfskuhle 86 sind im Plan bestätigt worden. Östlich Nottebauskamp 50 ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung (ca. 5 WE) vorgesehen.

Hierfür ist die schadloße Abwasserbeseitigung gesichert.

Eine Verbindung von der Stichstraße aus zur "öffentlichen Grünfläche, Grünanlage" ist nicht geplant. Der somit durch die zusätzlichen 5 WE entstehende Verkehr kann als für die Anlieger zumutbar angesehen werden.

Die zur Zeit private Stichstraße Nottebauskamp im Westen des Planbereiches ist als öffentliche Wegefläche (Mischverkehrsfläche, d.h. Gehweg und Fahrbahn niveaugleich) ausgewiesen worden, um die Erschließung des Wohnbereiches zu verbessern.

Die Stichstraße erhält einen Wendehammer, an dem sich für den Bereich der Stichstraße Nottebauskamp eine Gemeinschaftsstellplatzanlage anschließt.

Laut Kleingartensofortprogramm vom Juli 1978 beträgt der mittlere Versorgungsgrad mit Dauerkleingärten in Essen ca. 45,5 %. Für den Bereich Steele, Horst, Freisenbruch ist von einem Versorgungsgrad von ca. 25 % auszugehen. Anhand dieser Zahlen ist ersichtlich, daß für diesen Bereich ein erheblicher Bedarf an Dauerkleingärten besteht. Aus diesem Grunde werden im Stadtgebiet an geeigneter Stelle Flächen für Dauerkleingärten ausgewiesen.

Im Bebauungsplanbereich ist bereits eine Dauerkleingartenanlage vorhanden, die auch von der Bevölkerung sehr gut angenommen wird. Da auch der Standort, unmittelbare Nähe zu den

Wohnbereichen, als ideal anzusehen ist, wurden zu der vorhandenen Dauerkleingartenanlage weitere Flächen für Dauerkleingärten ausgewiesen.

Die Erschließung der Dauerkleingartenanlage ist durch den angrenzenden neu ausgebauten Hellweg weitgehend gesichert. Die Parkmöglichkeiten sind im Bereich der Dauerkleingartenanlage zentral nördlich der Grundstücke Hellweg 51-57 anzulegen. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt östlich Hellweg Hs.Nr. 57, da hier die Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung am geringsten ist.

Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn das östlich anschließende Wohngebiet erschlossen ist, besteht die Möglichkeit in Verlängerung der Erschließungsstraße Parkplätze für die Dauerkleingärten anzulegen, wodurch eine bessere Erreichbarkeit der Dauerkleingärten möglich wird.

Durch die Erweiterung der Dauerkleingartenanlage erhöht sich die Zahl der Kleingärten von bisher ca. 54 Dauerkleingärten auf ca. 100 Dauerkleingärten.

Um das ursprüngliche Siepental wieder in voller Breite der öffentlichen Grünnutzung zuführen zu können, muß auf vier Dauerkleingärten und ca. 25 Grabeländer verzichtet werden, wobei die Grabelandbesitzer sowie die Kleingärtner bei der Vergabe der Dauerkleingärten in der neuen Dauerkleingartenanlage vorrangig behandelt werden sollen.

Diese öffentliche Grünanlage ist ein grünplanerisches Ziel des Bebauungsplanes, um den Talzug entlang der Straße Nottebaumskamp als naturnahe extensive Grünanlage mit einem Feuchtgebiet wiederherzustellen. Dabei soll der Überlauf aus dem Teich Schulte Ising (außerhalb des Verfahrensbereiches) als offenes Rinnsal talwärts durch die Grünanlage geführt werden.

Die Grünanlage ergänzt eine bereits östlich vorhandene Anlage, so daß die angrenzenden Wohnbereiche durch den entstandenen Grünzug an die Steeler City angebunden werden können.

Die vorgesehenen Flächen für die Dauerkleingartenanlage, sowie die öffentliche Grünanlage und die geplanten Wanderwege vom Hellweg zum Nottebauskamp bzw. Isinger Feld und von der Wolfskuhle zum Isinger Feld stellen somit für die Bürger einen hohen Erholungs- und Freizeitwert dar.

Bei den Häusern Nottebauskamp 106 und 108, die nicht als Wohngebäude bestätigt wurden, handelt es sich um eine Wohnbebauung, die mitten in dem o.a. großen zusammenhängenden und für die angrenzenden Siedlungsbereiche wichtigen Grünzug liegt.

Da diese Wohnbebauung keine Verbindung zu den Siedlungsbereichen Isinger Feld und Wolfskuhle hat und eine Erweiterung dieser Siedlungsbereiche eine Zerstörung des zusammenhängenden Grünzuges bedeuten würde, wird es für erstrebenswert gehalten, diese Fläche auf die Dauer einer Grünnutzung zuzuführen.

Ein entsprechender Bestandsschutz für die zur Zeit dort bestehenden Gebäude wird gewährleistet.

Nordwestlich des Siedlungsbereiches Wolfskuhle ist ein öffentlicher Spielplatz 'Spielbereich A/B' geplant. Der 'Spielbereich A/B' kann hier in die "öffentliche Grünfläche, Grünanlage" einbezogen werden und trägt somit dazu bei, den Talzug attraktiver zu gestalten. Aufgrund der Lage oberhalb der Böschungen wird das geplante Feuchtgebiet in der Talsohle nicht beeinträchtigt.

Beim Ausbau des Spielplatzes können die Böschungen mit in den Spielbereich einbezogen werden, so daß hier eine terrassenförmige Anlage mit Verbindung zu großen zusammenhängenden Grünanlagen entstehen kann, die somit auch von den angrenzenden Siedlungsbereichen gut zu erreichen ist.

Die Grünflächen liegen überwiegend innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 24. Die Grenzen der Verbandsgrünfläche wurden entsprechend ergänzt.

III. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Flächengröße

Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca.	8,48 ha
Reines Wohngebiet	ca.	1,35 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,07 ha
Grünflächen:		
Öffentliche Grünanlage	ca.	2,70 ha
Spielplatz 'Spielbereich A/B'	ca.	0,33 ha
Private Grünflächen:		
Dauerkleingartenanlage	ca.	4,03 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet -		
- Grundflächenzahl (GRZ)		0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ)		0,5; 0,8; 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (Z)		I, II, III

c) Wohneinheiten

vorhanden	ca.	54 WE
davon aufzugeben	ca.	9 WE
neu	<u>ca.</u>	<u>9 WE</u>
insgesamt	ca.	54 WE

d) Dauerkleingärten

vorhanden	ca.	54 Dauerkleingärten
	ca.	25 Grabelandparzellen
davon aufzugeben	ca.	4 Dauerkleingärten
	ca.	25 Grabelandparzellen
neu	<u>ca.</u>	<u>50 Dauerkleingärten</u>
insgesamt	ca.	100 Dauerkleingärten

IV. Kosten

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

Bodenordnung

Grunderwerb	ca.	0,77 Mio DM
Wert städt. Grundstücke	ca.	0,34 Mio DM

Sollte die Stadt die im Verfahrensgebiet vorgesehenen Flächen für Dauerkleingärten erwerben, würden sich die Grunderwerbskosten um ca. 0,63 Mio DM auf 1,74 Mio DM erhöhen.

In dem Betrag von 0,63 Mio DM ist der Wert städt. Grundstücke mit 0,04 Mio DM enthalten.

<u>Straßenbau</u>	ca.	0,10 Mio DM
<u>Kanalbau</u>	ca.	0,05 Mio DM
<u>Gärtnerische Gestaltung</u>		
<u>d. öffentl. Grünanlagen</u>	ca.	0,522 Mio DM
<u>öffentl. Spielplatz</u>	ca.	0,297 Mio DM
<u>Dauerkleingartenanlage</u>	ca.	0,1275 Mio DM
<u>Gesamtkosten</u>	ca.	2,2065 Mio DM
<u>Erschließungs- und Kanal-</u>		
<u>anschlußbeiträge</u>	ca.	0,363 Mio DM

Von der Stadt zu tragende Kosten	ca.	1,8435 Mio DM
-------------------------------------	-----	---------------

V. Finanzierung

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden zum geringen Teil durch zu erwartende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge finanziert. Der um den Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzu-

stellenden Straßen und den Spielbereich Typ B beträgt, ermittelt nach den zur Zeit gültigen Einheitssätzen ca. 0,356 Mio DM. In den vorstehenden Angaben sind die Kosten für den Grunderwerb, nicht jedoch für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten. An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkommen von ca. 7.000 DM gerechnet werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Evtl. bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 GemHVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dies nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BBauG. Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der im Verfahrensgebiet wohnenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt. Dabei werden die Wohnungswünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/84 gelten die früher getroffenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 233 "Wolfskuhle"

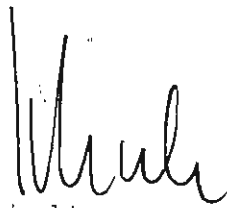
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes betreffen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

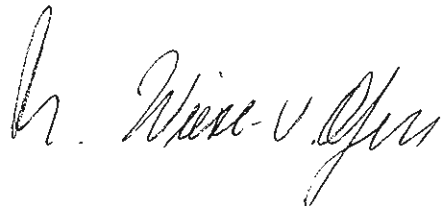
21.08. 1985

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulte
Beigeordneter



Dr. Wiese-von Ofen
stellv. Amtsleiterin

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit

vom 28.10.1985

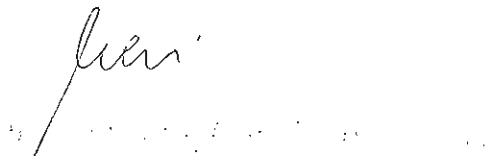
bis 28.11.1985

öffentlich ausgelegt.

Essen, den 29.11.1985

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1/84 "Hellweg / Wolfskuhle", den der Rat der Stadt am 23.04.1986 als Satzung beschlossen hat.

Essen, den 22.05.1986

Der Oberstadtdirektor

I.A.



Brunagel

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. 5. Dezember 1986 bekanntgemacht worden

Essen, den 8. Dezember 1986

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Brunagel



Gehört zur Verfügung vom 03. Juli 1986

AZ. 35.2-12.03 (E 5714)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf