

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 9/83
"Steele-Altstadt, IV. Änderung,
Bereich: Paßstraße"

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

* Siehe § 9 Abs. 8 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)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt von der HansasträÙe, dem Grendplatz, der WestfalensträÙe, der PaÙsträÙe, dem Friedhof am Laurentiusweg, dem Laurentiusweg, dem Graffweg, dem Laurentiusberg und von der SträÙe Im Kirchspiel.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Mit dem seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steele-Altstadt Nr. 20/68" war beabsichtigt, den gesamten Kernbereich von Steele (Sanierungsgebiet) städtebaulich zu erneuern und leistungsfähiger zu gestalten. Dieses gesteckte Ziel ist zu einem wesentlichen Teil erreicht worden.

In Teilbereichen haben sich bei der Durchführung Schwierigkeiten ergeben.

So sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan z.B. für die PaÙsträÙe eine Verkehrsführung in zwei Ebenen vor (Tunnelführung).

In der PaÙsträÙe fließen zur Zeit Individual- und öffentlicher Nahverkehr, d.h. Busverkehr in einer Richtung von Süden (WestfalensträÙe) nach Norden zum Verkehrsplatz Steele.

Diese Lösung ist das Ergebnis vieler Diskussionen in der Steeler Bürgerschaft und wird heute von der Bevölkerung akzeptiert.

Die nach der Fertigstellung der TangentialsträÙen, auf der Grundlage der heutigen Verkehrsführung in der PaÙsträÙe durchgeführten Verkehrszählungen haben ergeben, daß ca. 50 % der die PaÙsträÙe befahrenden Fahrzeuge (rd. 5.000 täglich) diese SträÙe als DurchgangsträÙe benutzen.

Es ist zu erkennen, daß durch die Tangentenführung in der Paßstraße bereits eine erhebliche Verminderung des Verkehrsaufkommens eingetreten ist. Daher ist der ursprünglich geplante aufwendige Ausbau der Paßstraße mit Tunnelführung nicht mehr gerechtfertigt. Der Verkehr in der Paßstraße soll deshalb weiterhin in einer Richtung von Süden nach Norden geführt werden.

Die für die Paßstraße ausgewiesene Verkehrsfläche sieht ein Straßenprofil vor, das gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Erschließung (Entwurf) den Sammelstraßen zuzuordnen ist. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist demnach bei einem Einbahnrichtungsverkehr und dem hier vorgesehenen Linienbusverkehr die Sicherheit und Qualität des Verkehrsablaufs bestens gewährleistet.

Ferner ist östlich entlang der Paßstraße zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Laurentiusberg ein Längsparkstreifen vorgesehen.

Im Hinblick auf die Verbindung Altenkrankenheim St. Laurentius, St. Annastift und Marienheim kann der Laurentiusweg bis zum Haus Nr. 3 in beiden Richtungen befahren werden. Vor der Einmündung in die Paßstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Ein weiteres Planungsziel der IV. Änderung des Bebauungsplanes Steele-Altstadt ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für ein verkehrsberuhigtes Kirchengrundstück zu schaffen, wobei gewährleistet sein muß, daß die Anliegergrundstücke des Kirchengrundstückes weiterhin verkehrsmäßig erschlossen bleiben.

Im Zusammenhang mit dem fast abgeschlossenen Ausbau der Fußgängerbereiche in der Hansastraße, Im Kirchspiel und am Kaiser-Otto-Platz soll von der Paßstraße her eine öffentliche Erschließungsstraße bis zur Straße Im Kirchspiel so geführt werden, daß sie einerseits annähernd in einem Niveau geführt wird, andererseits die Erschließung der Blockinnengrundstücke jederzeit gewährleistet, und zwar unabhängig von den in den Fußgängerzonen befristeten Zeiten.

Auf der nördlichen, der der "Fläche für den Gemeinbedarf" zugewandten Seite der Erschließungsstraße ist der Hauptgehweg vorgesehen, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zahlreiche Ein- und Ausfahrten befinden.

Die Benutzung der Fußgängerbereiche wird durch die Satzung über den Andienungsverkehr (Sondernutzung) in Fußgängerbereichen der Stadt Essen vom 30.10.1979 geregelt. Auf Antrag gem. § 7 der o.a. Satzung können Ausnahmen erteilt werden, um die Fußgängerbereiche auch außerhalb der befristeten Zeiten befahren zu können. Dies gilt insbesondere für Aufgaben des Sozial- und Gesundheitsdienstes sowie für die Benutzung bauordnungsrechtlich genehmigter Garagen und Einstellplätze, soweit diese ausschließlich über Fußgängerbereiche anzufahren sind.

Um die Fußgängerverbindung Paßstraße - Fußgängerzone (Hansastraße) die unter anderem auch dazu dienen soll, eine gute fußläufige Anbindung der Altenwohnungen an die Fußgängerbereiche zu schaffen und seit Jahren vom öffentlichen Fußgängerverkehr genutzt wird, zu sichern, wurde von der neuen Erschließungsstraße zur Hansastraße hin eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche festgesetzt.

Der im Planbereich entstehende Bedarf an Parkplätzen für Kunden und Besucher kann durch das Angebot der in zumutbarer Entfernung liegenden Parkhäuser gedeckt werden.

Parken, bzw. Be- und Entladen durch die Anlieger hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen. Außerdem ist an der Erschließungsstraße die Erstellung einer Tiefgarage möglich. Die Höhe der Deckenoberkante darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Weitere Parkmöglichkeiten sind im Bereich des Laurentiusweges sowie entlang der Paßstraße vorgesehen.

Mit den getroffenen Ausweisungen wird sowohl die städtebauliche Gestaltung des Blockbinnenbereiches, als auch der Erhalt und die Modernisierung der vorhandenen Gebäude angestrebt. Eine Neubebauung ist dem wirtschaftlichen Bedarf entsprechend in maßvoll vertretbarem Rahmen in die vorhandene Bausubstanz einzupassen.

Die umfangreichen Flächen für Gemeinbedarf sollen die Gemeinschaftseinrichtungen der St. Laurentiusgemeinde aufnehmen und zwischen Paßstraße und Verbindungsstraße im Kirchspiel die Errichtung von Altenwohnungen ermöglichen.

Hier sind aufgrund der topographischen Situation die Geschößzahlen berg- bzw. talseitig abgestuft vorgesehen.

Durch die Lage der Altenwohnungen ist eine direkte Anbindung über die Fußgängerzonen an die Steeler City gegeben. Hierdurch ist eine Integration der Bewohner der Altenwohnungen in das lebendige Stadtgeschehen möglich.

Die vorhandene Luftschutzstollenanlage wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Westlich der Paßstraße ist mit den Auswirkungen von tagesnahem bergbaulichen Abbau zu rechnen.

Das ehemalige Schulgebäude Westfalenstraße 311, das im B-Plan 20/68 zugunsten einer breiteren Verkehrsführung beseitigt werden sollte, bleibt bestehen, da es als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen wurde und eine Erweiterung des Straßenprofils im Einmündungsbereich wegen des Einrichtungsverkehrs nach Norden nicht erforderlich ist. Dieser Bereich ist als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" ausgewiesen worden, da das Gebäude schulisch genutzt werden soll.

Weiterhin wurde im Bebauungsplan der Erhalt von vier Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bundesbaugesetz festgesetzt, da insbesondere die Blutbuche Ecke Laurentiusweg/Paßstraße sowie die Kastanie im Blockbinnenbereich als ortsprägend anzusehen sind.

Die unter § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung aufgeführte Nutzung - Vergnügungsstätten - ist im Planbereich nicht zulässig, weil lärmintensiver Nachtbetrieb eine unzumutbare Belästigung der künftig dort wohnenden älteren Menschen verursachen würde.

III. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengröße

Gesamtgröße des Verfahrensbereiches	ca.	3,46 ha
Kerngebiet	ca.	2,05 ha
davon Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,95 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,01 ha
öffentliche Grünanlage	ca.	0,07 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,33 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Kerngebiet	(MK)	
Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4 - 0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8 - 2,5
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	I - IV

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Sanierungsgebiet Essen Steele werden die Aufgaben der Gemeinde gem. § 8 Städtebauförderungsgesetz (Aufstellung eines Sozialplanes) und die Ordnungs- und Baumaßnahmen gem. § 12 StBauFG beachtet.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/68 wurde bereits ein Umlegungsverfahren zur Ordnung der Baugrundstücke eingeleitet.

Sollte der Grunderwerb der für eine öffentliche Nutzung festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteile nicht auf freiwilliger Basis möglich sein, wird - soweit dann erforderlich - die Bodenordnung gem. dem IV. Teil oder die Enteignung gem. dem V. Teil des Bundesbaugesetzes angewendet. Für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist das Umlegungsverfahren seit 1971 eingeleitet. Die Umlegung bleibt weiterhin gem. § 46 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes für das gesamte Bebauungsplangebiet angeordnet.

V. Kosten

Die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden im Bereich des Bebauungsplanentwurfes nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführt.

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

Bodenordnung:

- Grunderwerb	110.000 DM
- Gebäudeentschädigung	170.100 DM
- Umzug/Verlagerung	20.000 DM
- Abbruch/Herrichtung	<u>157.500 DM</u>
	457.600 DM

abzüglich der zu erwartenden Erlöse	<u>174.100 DM</u>
	283.500 DM

Straßenbau	300.000 DM
Kanalbau	150.000 DM
Ausbaukosten für das Kirchenumfeld (einschl. des Anteiles der Kirchengemeinde)	<u>870.000 DM</u>
	1.603.500 DM
	=====

Die Kirchengemeinde St. Laurentius trägt anteilig die Aus-
baukosten für das Kirchengumfeld. Da jedoch noch keine Ver-
handlungen geführt wurden, können diesbezüglich keine Angaben
gemacht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus den Haushaltsmitteln
der Stadt Essen unter Inanspruchnahme entsprechender Landesmit-
tel, soweit sie bereitgestellt werden.

Über die Art der Finanzierung wird erst dann entschieden, wenn
die nach § 10 Gemeinde- und Haushaltsverordnung (Gem.HVO) er-
forderlichen Unterlagen vorliegen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Entwicklung
aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten
die früher getroffenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 20/68
"Steele-Altstadt"

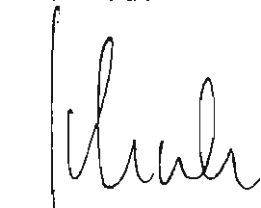
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplanes betreffen.

Die IV. Bebauungsplanänderung wurde aus dem Flächennutzungsplan
entwickelt.

31.08.1984

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt



Schulze
Beigeordneter



Rohde
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung vom 20.11.84
AZ. 35.2-12.03 (Pflanz 4707, IV. Aufl.)

Der F. ...-Präsident
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 04. 01. 1985 bekanntgemacht
worden Essen, den 22. Januar 1985

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Borümpel

