

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 12/83  
"Im Löwental" (Ruhrufer)

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

\* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt den Bereich um den alten Bahnhof Essen-Werden und wird in etwa begrenzt durch die Ruhrbrücke Werden, das westliche Ruhrufer, das Grundstück "Schleuse 7", den städtischen Campingplatz "Im Löwental" (Grundstück "Im Löwental 67") sowie durch das Bundesbahngelände.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird z. Zt. durch den Bebauungsplan Nr. 317 "Im Löwental" und den Durchführungsplan Nr. 158 "Nördliches Baldeneyseeufer" bestimmt. Bisher von einem Bebauungsplan nicht erfaßt ist der Teilbereich um die aufgeständerte Ruhrstraße (L 442) und südöstlich des Sportplatzes bis hin zur Ruhr. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 "Im Löwental" war erforderlich für die bauliche Neuordnung des Bereiches um den alten Bahnhof Werden. Es war eine Wohnbebauung, eine Turnhalle und ein großzügiger Bahnhofsvorplatz vorgesehen. Die in dem Bebauungsplan Nr. 317 gesteckten Ziele sind nicht verwirklicht worden, da der Bahnhof als S-Bahn-Haltepunkt an anderer Stelle neu entstand.

Zur Vorgeschichte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Im Löwental" ist zu sagen, daß sich die Arbeitsgruppe "Sportentwicklungsplan" und die Bezirksvertretung Werden/Kettwig/Bredeney dafür ausgesprochen haben, am Bahnhof Werden eine große Sporthalle zu errichten (Mehrfachnutzung). Der Sportausschuß hat dieses Bemühen unterstützt. Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Halle mit den Maßen von 24 x 20 m ausgewiesen war, eine derartige Halle aber heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt und der Bau einer großen Halle von 27 x 45 m wegen der Abweichung vom Planungsrecht nicht genehmigt werden konnte, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Um diese Planungsabsicht zu stärken, hat der Rat der Stadt am 29.08.1979 einen allgemeinen Beschluß zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Im Löwental gefaßt. Mit diesem Beschluß konnte dann in der Folgezeit eine Bauvoranfrage für das Grundstück des "Werdener Hofes" abgelehnt und von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werden. Diese Maßnahmen haben das Planungsziel entscheidend unterstützt. Das gesamte Ruhrtal ist gemäß Landesentwicklungsplan III (LEP III) vom 12.04.1976 als Erholungsschwerpunkt "Baldeneysee" ausgewiesen.

Diese Zweckbestimmung ist in der Gesamtkonzeption Ruhrer-nutzung vom 19.06.1979 Ergänzungsbeschluß vom 25.03.1981 näher definiert.

Im einzelnen setzt der Bebauungsplan eine ca. 6.000 qm große 'Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle)' fest, die mit einer überbaubaren Fläche (Baugrenzen) die Errichtung einer Halle mit den Maßen 27 x 45 m ermöglicht. Diese Halle ist an der vorgesehenen Stelle im Zusammenhang mit dem Sportplatz eine sinnvolle Ergänzung. Das Haus Im Löwental Nr. 43 erhält keine von der Sporthalle getrennte überbaubare Fläche, allerdings ist beabsichtigt, die Sporthalle in der Geschossigkeit der Altbebauung anzupassen, der ca. 10.00 m hohe Hallenteil soll um 3 m abgesenkt werden, eine nach Kenntnis der Gebäudeplanung wenig komplizierte Maßnahme. Dieses Vorhaben wird durch den natürlichen Geländeverlauf zur Ruhr hin erleichtert.

Die nach der BauONW nötigen Stellplätze für Pkw sowie Zweiradfahrer für die Halle sind der Halle vorgelagert, so daß eine direkte Zufahrt von der Straße "Im Löwental" festgesetzt werden konnte.

Neben der Sporthalle ist vorgesehen, ein SO-Wassersportgebiet nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO für eine besondere Zweckbestimmung und Nutzung festzusetzen, entsprechend der Darstellung (SO F) im neuen FNP. Die im § 10 Abs. 1 BauNVO genannten Arten sind nicht ausschließlich, sondern als Beispiele insbesondere aufgeführt. Es sind bauliche Nutzungen gemeint, die im Zusammen-

hang und zur Versorgung des Freizeit- und Erholungsbereiches Baldeneysee und Ruhrufer zu sehen sind und in den benachbarten Grüngeländen auch als Ausnahmen (wie z.B. Bootshäuser) nicht zulässig wären. Das können Gebäude für Unterkunft (Hotel), Schulung, Verwaltung, das Abstellen von Gerät und auch von Kraftfahrzeugen sein. Die Bauform soll durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan an Form und Größe der Nachbargebäude angepaßt werden. Durch Ausnutzen der Höhenunterschiede auf dem Grundstück sollten Raumgruppen im Untergeschoß vorgesehen werden. Das sich ebenfalls innerhalb der Sonderbaufläche befindliche Haus Im Löwental Nr. 15 erhält eine von der neu zu überbauenden Fläche des Nachbargrundstückes getrennte Bau- grenze. Dadurch sind auf dem SO-Wassersportgebiet zwei voneinander getrennte überbaubare Flächen vorhanden. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume ist ein weitgehender Schutz möglich. Die sichtbaren, senkrechten Frontflächen der Sporthalle und der Verwaltungs- und Ausbildungsstätte mit Unterkünften im Zusammenhang mit Wassersportaktivitäten sollen, damit sie sich besser in das Landschaftsbild einfügen, zur Ruhr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BBauG begründet werden. Die geplante Sporthalle ebenso wie die Verwaltungs- und Ausbildungsstätte befinden sich zwar außerhalb der Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes jedoch noch innerhalb des tatsächlichen Hochwasserabflußprofils.

Unterhalb der aufgeständerten Ruhrtalstraße sind zwei Park-ebenen geplant. Die Zufahrt zu den zwei Parkebenen erfolgt getrennt von der Straße Im Löwental aus. Die vorhandene Zufahrt zum Parkplatz unterhalb der aufgeständerten Ruhrtal-straße soll auch künftig als Ein- und Ausfahrt zur Parkpalette in der unteren Ebene sowie der rückwärtigen Andienung der Bootshäuser dienen. Das könnte ggf. durch entsprechende Markierungen geschehen. Die obere Ebene ist ohne Rampe direkt von der Straße "Im Löwental" erreichbar.

Diese beiden Parkflächen sind als SO-Wassersportgebiet (Park-palette in zwei Ebenen unter der Straßenbrücke) nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die beiden Parkebenen besitzen zusammen ca. 207 Stellplätze. Der Stellplatzbedarf ist erforderlich für Besucher der Sonderbaufläche, bei größeren Veranstaltungen der Sporteinrichtungen (Sporthalle, Sportplatz), für park and ride und Erholungssuchende der Ruhraue. Innerhalb des Sondergebietes Parkpalette liegen Rohrleitungen der Versorgungsunternehmen (Gas- und Wasser), diese erhalten ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG. Die Front der Parkpalette zur Ruhr hin soll mit platzsparendem Vertikalgrün (Schling- und Kletterpflanzen) begrünt werden. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG.

Die bestehenden Anlagen für den Wassersport sind entlang der Ruhr bestätigt worden. Das Grundstück "Im Löwental 37" sowie das südliche Bootshaus erhalten ein Geh- und Fahrrecht über den Fußweg, da anders eine Erschließung nicht erreicht werden kann. Der Fußweg erhält außerdem ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

Der Sportplatzbereich wird wie im Plan ersichtlich erweitert. Dadurch besteht die Möglichkeit, noch weitere Sportanlagen (Rasensportplätze) auf dem Grundstück unterzubringen. Für den gesamten Sportbereich wurde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt. Durch die Erweiterung der Sportanlage fällt die Straße "Schleuse" weg, die zur Erschließung des Grundstückes "Schleuse 7" diente und als Uferweg der Wasserstraßenbauverwaltung diente. Als Ersatz ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße von 4,00 m Breite vorgesehen. Der Kurvenradius der neuen Zufahrt ist so bemessen, daß er von Schwerlastverkehr (u.a. Lkw mit beladenem Tieflader) befahren werden kann. Diese Straße verläuft östlich des städt. Campingplatzes (an der Plangebietsgrenze) zwischen den Straßen "Im Löwental" und "Schleuse" innerhalb der Grünfläche. Neben der nachrichtlich

eingetragenen Fahrbahn von 4,00 m Breite ist ein 2,00 m breiter Fußweg vorgesehen. Das Grundstück "Schleuse 7" erhält ein Geh- und Fahrrecht über die Straße, da eine andere Erschließung nicht sinnvoll ist, da sonst der Wanderweg längs der Ruhr befahren werden müßte. Die Erschließungsstraße erhält außerdem ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger. Außerdem läßt der Unterbau des Wanderweges ein Befahren mit schweren Fahrzeugen (Ver- und Entsorgung) nicht zu. Da das Radwegekonzept längs der Ruhr Radwege vorsieht, ist ein separater Radweg ab der aufgeständerten Ruhrtalstraße auf der rechten Seite der Straße "Im Löwental" vorgesehen, der in Höhe des Hauses Nr. 56 endet. Der weitere Radweg führt ohne weitere Ausweisung über die Straße "Im Löwental" bis zu der neuen Erschließungsstraße, die auch gleichzeitig die Funktion eines Radweges übernimmt.

Ausgehend vom "Ruhruferkonzept" ist auf der Westseite der Ruhr der vorhandene Wanderweg als "Fußweg" in einer Breite zwischen 3 und 5 m nachrichtlich in die Grünanlage eingetragen worden.

Ergänzt wird dieser Wanderweg durch zwei weitere Fußwege, die einmal von der Parkpalette unter der Ruhrtalstraße bzw. an der Sporthalle vorbei zum Uferweg führen. Die Fußwege liegen innerhalb der öffentlichen Grünanlage mit Spielbereich C. Der Spielbereich C ist unter Nr. 29/12 im Spielplatzentwicklungsplan für den Stadtbezirk IX vorgesehen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Im Löwental" aus Richtung S-Bahnhof aus. Die Straße ist ausreichend dimensioniert, so daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne weiteres verkraftet werden kann.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.82".

Die Bäume im Bebauungsplanbereich, welche vom städtebaulichen Erscheinungsbild prägend wirken, sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzt worden. Bäume, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, sind auch ohne besondere Festsetzung geschützt. Ferner sind Eingriffe in die Baumsubstanz als ortsverändernde Maßnahmen nur nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung möglich.

Die Fläche für Abwasserbeseitigung benötigt keine Erweiterung. Da aber unter dem privaten Flurstück 121 die Rohrleitung des Dükeroberhauptes liegt, ist das private Grundstück der Fläche für Abwasserbeseitigung zugeschlagen worden. Die Rohrleitung des Dükeroberhauptes führt unter der Ruhr hindurch zur Kläranlage Essen-Werden. Ein Auslaß, der zur Kläranlage führt, transportiert verdünntes Schmutzwasser, ein anderer, der in die Ruhr führt, Regenwasser. Die Rohrleitungen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegen, erhalten ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG. Die Zufahrt für die Reinhaltung der Anlage erfolgt über den Fußweg, da anders eine Andienung nicht möglich ist. Hinter der Einfahrt zu dem Haus Nr. 37 besteht die Möglichkeit eine Schranke einzurichten, um zu verhindern, daß entlang der Ruhr geparkt wird.

Die Verbandsgrünfläche wird nach Norden in Richtung Ruhrbrücke auf die in diesem Bereich festgesetzten Grünflächen ausgedehnt.

### III. Zahlenwerte

Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt festgelegt:

Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle) WA:

Grundflächenzahl	(GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	=	0,8
Anzahl der Geschosse	(Z)	=	I und II

Sonderbaufläche, SO-Wassersportgebiet (Verwaltungs- und Ausbildungsstätte mit Unterkünften im Zusammenhang mit Wassersportaktivitäten).

Grundflächenzahl	(GRZ)	=	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	=	0,8
Anzahl der Geschosse	(Z)	=	II

Anlagen für den Wassersport:

Innerhalb der Grünflächen können als Ausnahme eingeschossige, zur Talseite zweigeschossige Bootshäuser mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,5 errichtet werden.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 10,4 ha. Im Verfahrensbereich befinden sich derzeit ca. 10 Gebäude mit ca. 12 Wohnungen. Neu geplant sind eine Sporthalle, eine Verwaltungs- und Ausbildungsstätte mit Unterkünften im Zusammenhang mit Wassersportaktivitäten und eine Parkpalette in zwei Ebenen unter der Straßenbrücke.

### IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich. Auf folgende Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, wird hingewiesen:

Die Stadt ist bemüht, durch Ankauf das für den Bau der großen Sporthalle vorgesehene Grundstück zu vergrößern. Als bald ist außerdem der Ausbau der Zufahrt und Fußwege zu dem Haus Schleuse 7, sowie der Bau der zweiten Parkebene unterhalb der Ruhrtalstraße vorgesehen. Einer vertraglichen Vereinbarung bedarf die mit der Sportplatzerweiterung verbundene Inanspruchnahme fiskalischen Eigentums.

V. Kosten

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

Großsporthalle (27 x 45 m)	ca.	5.000.000,--	DM
Straßenbau			
a) Umbau der Straße "Im Löwental"	ca.	860.000,--	DM
b) Erschließungsweg zum Haus Schleuse Nr. 7	ca.	60.000,--	DM
c) Fußweg zum Haus Schleuse Nr. 7	ca.	30.000,--	DM
d) Erschließungsweg zu den Anlagen für den Wassersport	ca.	85.000,--	DM
		<hr/>	
	ca.	1.035.000,--	DM
Öffentliche Grünanlagen	ca.	250.000,--	DM
zusätzlicher Sportplatz (68 x 105 m)	ca.	800.000,--	DM
Versorgungsleitungen verlegen	ca.	110.000,--	DM
Bodenordnungsmaßnahmen			
Grunderwerb	ca.	2.580.000,--	DM
Gebäudeentschädigung/Umzug		120.000,--	DM
für Haus Im Löwental Nr. 37		<hr/>	
		9.895.000,--	DM
Erschließungsbeiträge für Straße			
Im Löwental	./.	80.000,--	DM
		<hr/>	
		9.815.000,--	DM
		=====	

VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan ist am 30.03.1984 bekanntgemacht worden. Das eingeleitete Änderungsverfahren Nr. 124 wird eingestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes.


Die im Rahmen der II. Offenlage vorgebrachten Bedenken gegen die Darstellungen des neuen FNP wurden durch den Ratsbeschluß vom 27.04.83 aufgehoben.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12/83 "Im Löwental" (Ruhrufer) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 "Im Löwental" und des Durchführungsplanes "Nördliches Baldeneyseeufer" Nr. 158 als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/83 "Im Löwental" (Ruhrufer) betreffen.

23.07.84

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung  
In Vertretung

  
Dr. Zimmer  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

**Gehört zur Verfügung vom 12. Nov. 1984**  
**AZ. 35.2-12.03 (Essen 1403)**  
**Der Regierungspräsident**  
**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. 25.01.1985 bekanntgemacht  
worden Essen, den 28.01. 1985

Der Oberstadtdirektor



*Handwritten signature*

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen  
den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes.  
Die im Rahmen der II. Offenlage vorgebrachten Bedenken gegen  
die Darstellungen des neuen BZP wurden durch den Ratsbeschluss  
vom 27.04.83 aufgehoben.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Die im Infratexten des Bebauungsplanes Nr. 127/83 "im Löwen-  
tal" (Kuhrufer) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Nr. 813 "im Löwental" und des Durchführungsplanes "Mündliches  
Udbergesüßer" Nr. 127/83 als aufgehoben, soweit diese den  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127/83 "im Löwental"  
(Kuhrufer) betreffen.

Stadtdirektor  
Köppe  
Beauftragter

Beauftragter  
Stadtdirektor

Gedruckt zur Verfügung von  
der Regierung