

Begründung*)

zum Bebauungsplan Nr. 12/82
"Steele-Altstadt, XIII. Ände-
rung, Bereich: Steeler Straße/
Holbecks Hof"
Stadtbezirk VII, Stadtteil Steele

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Nutzungen
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

*) siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976
(BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 06.07.1979 (BGBI. 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 Steeler Straße, der Straße "Holbecks Hof", der Fußwegeverbindung in Verlängerung der Straße "Langmannskamp" zum Eickenscheidter Busch, der Bundesbahnlinie von Essen Hbf, nach Essen-Steele und dem Verkehrsplatz (Steeler Platz) am Bahnhof Essen-Steele.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplanbereich liegt überwiegend innerhalb des seit dem 12.01.1974 durch Satzung rechtskräftigen Sanierungsgebietes. Hiervon ausgenommen sind kleine Grundstücksteile im Nordwesten an der vorhandenen Fußwegeverbindung, sowie an der Bundesbahnlinie von Essen-Steele nach Essen Hbf.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ehemaliges Gelände der Ende der 20er Jahre stillgelegten Zeche "Johann Deimelsberg". Aus einem später dort vorhandenen Barackenlager und den alten Zechengebäuden ist in den letzten 30 Jahren eine Gewerbeansiedlung aus Klein- und Mittelbetrieben nahe dem Ortskern Steele entstanden.

Im Bebauungsplan Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" ist dieses für Steele wichtige Arbeitsplatzangebot aufgenommen und dieses Gelände als GE-Gebiet festgesetzt worden, zumal ein Halte- bzw. Verknüpfungspunkt des schienengebundenen Nahschnellverkehrssystems (hier Verkehrsplatz Steele) die Voraussetzung für ein Standortprogramm ist, d.h. daß diesem Punkt verdichteter Wohnungsbau, Versorgungseinrichtungen bzw. Arbeitsplätze zugeordnet werden sollen.

Dieses Planungsziel wird auch im vorliegenden Bebauungsplan weiterverfolgt, zumal hierdurch ein Beitrag zur Hebung der Versorgungsqualität für den Stadtteil Steele geleistet werden kann.

Nach der seinerzeitigen Verkehrsplanung sollte das Gebiet von einer Straßenbrücke, der Nordtangente Steele, überspannt werden. Diese Planung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Durch den Wegfall dieser Verkehrsstraße läßt sich eine bessere Ausnutzung des Geländes erreichen.

Die geringfügig verlegte Erschließungsstraße lehnt sich an die heute vorhandene Wegführung an und schont weitgehend den Bestand an Betriebsgebäuden. Die Erschließung der Betriebsgrundstücke erfolgt ausschließlich von der Straße "Holbecks Hof" aus.

Im nördlichen Bereich dient der "Holbecks Hof" als Anliegerstraße und soll dementsprechend ausgebaut werden.

Die Gebäude, die beseitigt werden müssen, sind im Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 StBauFG entsprechend kenntlich gemacht. Dabei handelt es sich im einzelnen um das Gebäude Holbecks Hof 14 A und das auf dem Flurstück 310 liegende eingeschossige Gebäude der ansässigen Firma die im Zuge des Straßenausbaues beseitigt werden müssen.

Im Rahmen des Immissionsschutzes wurden wegen der angrenzenden Wohnbebauung, sowie der Fürstin-Franziska-Christine-Stiftung Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet im Plan festgesetzt (allgemein zulässig Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII). Durch die Zulassung der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 09.07.1982 ist es für die zur Zeit in den GE-Gebieten angesiedelten Betriebe, die überwiegend der Abstandsklasse VIII zuzuordnen sind, möglich am alten Standort zu verbleiben.

Das hat zwar zur Folge, daß Betriebe mit einem erforderlichen Mindestabstand von 100 m bereits in 50 m Entfernung von schutzbedürftigen Bereichen zugelassen werden, was aber letztlich aus Gründen der Vorbelastung durch die Bundesbahn mit 65-70 dB (A) und durch die Steeler Str. mit 75-80 dB (A) (laut Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen), was zu einer Überdeckung des Gewerbelärms führt, für vertretbar angesehen wird.

Zur landschaftsgestalterischen Eingliederung sowie zur Abschirmung des Gewerbegebietes wurden Pflanzgebote im Bereich der Vorgärten und zur Steeler Straße hin festgesetzt. Die angrenzenden Grünanlagen (Parkfriedhof, Eickenscheidter Busch) sind somit über eingegrünte Wegeflächen durch das Gewerbegebiet sowie entlang der Steeler Straße über den Holbecks Hof, der bereits am Rande der Grünflächen verläuft, zu erreichen.

Im Bereich des B-Plan-Gebietes befinden sich 6 Tagesöffnungen von Schächten. Im Umkreis von 25 m um die Tagesöffnungen (Schächte) ist eine Bebauung äußerst schwer möglich wegen Nachverfüllung, Ausgasung und anderer sicherheitlicher Erwägungen. Durchführungen von Baumaßnahmen sind nur unter Vorlage von Sachverständigen-Gutachten in Bezug auf Baugrund und Bebauung sowie Grubenwetterung in Abstimmung mit dem Bergamt Bochum genehmigungsfähig.

Um eine Bebauung in Ausnahmefällen zu ermöglichen und die bestehenden Nutzungen zu erhalten, wurden auch in diesem Bereich Baugebiete festgesetzt. Ein vorhandener Luftschutzzellen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Er liegt ebenfalls im näheren Bereich der Tagesöffnung.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das vorhandene 10-kV-Schalthaus im östlichen Planbereich und setzt hier eine Versorgungsfläche fest, auf der auch eine Erweiterung des Schalthauses zu einer 110/10-kV-Umspannanlage möglich ist.

Beim Ausbau des Verkehrsplatzes wurde in verkehrstechnischer Hinsicht eine Inanspruchnahme der im Bebauungsplan "Steele-Altstadt", Nr. 20/68 festgesetzten öffentlichen Grünfläche nötig. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Außerdem wird eine Fußwegeverbindung vom Verkehrsplatz zum Gewerbegebiet und zu den nordwestlich angrenzenden Grünflächen (Eickenscheidter Busch und Parkfriedhof) festgesetzt.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der Steeler Straße wurde in Verlängerung des Verkehrsplatzes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fußwegeverbindung läßt sich somit attraktiver gestalten und die Situation um den Verkehrsplatz wird entsprechend aufgewertet.

Ferner ist der beidseitig geplante Radweg an der Straße "Holbecks Hof" Bestandteil des neuen geplanten Radwegenetzes und findet Anschluß an den Radweg im Bereich Parkfriedhof im Nordwesten sowie "Hertiger Straße/Laurentiusweg" im Südwesten.

Die für die S-Bahn-Strecke durch ein besonderes Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bundesbahn (Az.: 72 N 43 Nae I. 2/30 b) vom 25.01.1977, getroffenen Festsetzungen sind übernommen worden.

III. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Flächengröße

Gesamtgröße des Verfahrensbereiches	ca. 5,53 ha
GE-Gebiet	ca. 4,26 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,23 ha
öffentliche Grünanlage	ca. 0,15 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,80 ha
Flächen für Bahnanlagen	ca. 0,09 ha

b) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete

Gewerbegebiet	(GE)	
Grundflächenzahl	(GRZ)	= 0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	= 1,6
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	= II

c) Ausweisungen innerhalb der Fläche für Versorgungs-
anlagen

Grundflächenzahl	(GRZ)	= 0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	= 0,8
Zahl der Vollgeschosse	(Z)	= II

IV. Kosten

Bodenordnung

Für die Stickerschließungsstraße betragen die Kosten der Bodenordnung für Grunderwerb, Gebäudeentschädigung, Abbruch, Betriebsanpassungen etc.

rd. 250.000,-- DM

Tiefbau

Ohne Kosten für Schachtkopfsicherung

rd. 1.050.000,-- DM

Grüngestaltung

öffentliche Grünfläche

rd. 30.000,-- DM

insgesamt: 1.330.000,-- DM

=====

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die Grundstücke im Verfahrensbereich eigentumsmäßig sich überwiegend in einer Hand befinden, werden umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen nicht notwendig. Es fällt nur der entsprechende Grunderwerb bzw. Grundstückstausch für die Erschließung, für teilweise Grundstücksneuordnung sowie für die Anlage der Grünflächen an. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich, weil die bestehenden Nutzungen weitgehend unbehelligt bleiben. Es wird zunächst eine freiwillige Regelung der Neuordnungsmaßnahmen angestrebt so daß die gesetzlichen Möglichkeiten erst als letztes Mittel eingesetzt werden sollen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 20/68
"Steele-Altstadt"

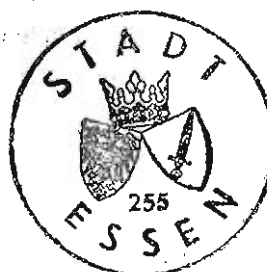
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes betreffen.


10. 05. 1983

Dezernent für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte, Beigeordneter

Stadtplanungsamt




Rohde, Amtsleiter

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 25.01.1984 den Bebauungsplan Nr. 12/82 als Satzung und die Begründung hierzu in der Fassung vom 10.05.1983 beschlossen.

Essen, den 02.02.1984

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage:



Bourazel

Auslegung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Beschränkungen des

Bebauungsplanes Nr. 20/63
"Siedlungsgebiet"

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des könn-

Gehört zur Verfügung vom 16.4.1984

AZ. 35.2-12.03 (Essen 4707)

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 Amtsblatt der Stadt Essen v. 01. Juni 1984 bekanntgemacht worden

Essen, den 01. Juni 1984

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Bourazel