

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 12/81
"Auf der Union / Kallenbergstraße"

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

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/81 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa von der Gladbecker Straße, der Grillostraße, der Hilgerstraße und der Straße "Altenbergmühle" begrenzt.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Verfahrensgebiet liegt im Nordviertel des Innenstadtbereiches an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen, der Gladbecker Straße (Bundesstraße 224) und der Grillostraße (Bundesstraße 224/Landstraße 452). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die vom Plangebiet erfaßten Grundstücke "Gewerbliche Baufläche", "Sonderbaufläche" sowie "Grün- und Freifläche" dar. Die Darstellungen "Gewerbliche Baufläche" sowie "Grün- und Freifläche" entsprechen den in der Örtlichkeit vorhandenen Grundstücksnutzungen.

Der Bereich der Sonderbaufläche, der bisher für eine Inanspruchnahme durch das Land NW für die Erweiterung der Gesamthochschule vorgehalten wurde, steht inzwischen zur planerischen Disposition, da der Flächenanspruch des Landes NW sich nunmehr auf das Gelände zwischen Hilgerstraße, Grillostraße und Reckhammerweg beschränkt. Im Zuge der Änderung Nr. 216 "Nordstadt" des Flächennutzungsplanes erfolgt daher -unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungsdarstellungen- für diesen Teil der Sonderbaufläche die Nutzungsänderung in "Gewerbliche Baufläche" und in "Grünfläche" für einen Geländestreifen entlang der Grillostraße.

Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes und der im Verfahren befindlichen Änderung Nr. 216 entwickelt. Neben Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen setzt der Plan Gewerbegebiete fest. Die in diesen Gewerbegebieten liegenden Grundstücke befinden sich, außer den Grundstücken Hilgerstraße Haus Nrn. 2 bis 8, alle im Eigentum der Stadt Essen. Das Grundstück zwischen der Straße "Auf der Union" und der Grillostraße sowie das

Grundstück zwischen Altenbergmühle/Kallenbergstraße/Auf der Union (Auf der Union Haus Nr. 6) sind bereits von Gebäuden freigestellt.

Die Verbesserung des Stadtbildes an diesem Verkehrsbrennpunkt an der nördlichen Einfahrt zur City ist städtebaulich wünschenswert. Die städtischen Grundstücke sollen daher einer entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden. Bei der Wahl der anzusiedelnden Betriebe ist die Nachbarschaft zur Gesamthochschule, zu dem Erweiterungsgelände der Gesamthochschule sowie zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung des Segerothviertels zu berücksichtigen. Auch die Umweltbelastungen in diesem Bereich, insbesondere durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie durch das Heizwerk der Steag verursacht, sollen möglichst nicht verstärkt werden. Daher sollen die anzusiedelnden gewerblichen Betriebe sich auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränken. Der Bebauungsplan enthält dazu gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO entsprechende textliche Festsetzungen. Diese textliche Festsetzung trifft zunächst nur auf die städtischen Grundstücke südlich der Straße "Auf der Union" und an der "Altenbergmühle"/Kallenbergstraße/"Auf der Union", die noch unbebaut sind bzw. freigestellt wurden. Für die Grundstücke Hilgerstraße Haus Nrn. 2 bis 8 kommt die textliche Festsetzung erst dann zum Tragen, wenn ein Eigentumswechsel stattfinden sollte, oder wenn die heute ausgeübte Nutzung (Zweigniederlassung/Auslieferungslager) in eine solche geändert werden sollte, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben könnte. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes für diese Grundstücke ist also als Zielplanung ausgelegt. Zu gegebener Zeit werden die dann zu treffenden Maßnahmen mit den Betroffenen erörtert und es wird ein Sozialplan aufgestellt.

Die Festsetzungen sehen eine Bebauung der Grundstücke mit max. III bzw. max. VII Vollgeschossen vor. Entlang der Gladbecker Straße und der Grillostraße sind Grünstreifen vorhanden und dem Bauland vorgelegt, die durch weitere Bepflanzung als auflockernde Grünkulisse gestaltet werden sollen.

Soweit vorhandene Baukörper von Baugrenzen geschnitten werden, ist die Durchsetzung auch als Zielplanung gedacht. Mit der Zurückverlegung der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie um 5 m sollen Vorgärten ermöglicht werden, wie diese z.B. an der benachbarten Bersonstraße vorhanden sind. Damit wird das Gewerbegebiet freundlicher und aufgelockerter. Es könnten auch Firmenstellplätze hier angelegt werden, damit entfielen weitgehend das Straßenrandparken vor den Grundstücken. Sollten Um- oder Neubauten beabsichtigt sein, muß anhand des Bauantrages geprüft werden, ob § 31 Abs. 2 Bundesbaugesetz -Befreiungen- angewandt werden kann. Im übrigen ermöglicht das für die Grundstücke Hilgerstraße Haus Nrn. 2 bis 8 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine max. III-geschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,3 gegenüber einer vorhandenen I- und II-geschossigen Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,5. Insoweit wird die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke keineswegs eingeschränkt, sondern erhöht.

Verkehrlich wird der Bereich hauptsächlich von der an der Gladbecker Straße vorhandenen Zufahrt in Verlängerung der Straße Altenbergmühle erschlossen, wobei in der Gladbecker Straße für den aus Norden (stadteinwärts) fließenden Verkehr die Anlage einer Rechtsabbiegespur zur Straße "Altenbergmühle" möglich ist. Mit dem Ausbau (Verbreiterung "Altenbergmühle", Rechtsabbiegerspur von der Gladbecker Straße von Norden ins Uniongelände) wird die Befahrung dieses Anschlusses verbessert.

Die vorhandene Zufahrt von der Grillostraße aus, am Kreuzungsbereich mit der Gladbecker Straße, kann aus verkehrlichen Gründen, wegen der Nähe zur Kreuzung Grillostraße/Gladbecker Straße und der Lage am Ende der Rechtsabbiegerspur von der Gladbecker Straße von Norden zur Grillostraße, nicht beibehalten werden. Eine Fußwegeverbindung bleibt hier jedoch bestehen in Fortsetzung der Fußgängerüberwege im Kreuzungsbereich.

Der Anschluß der Hilgerstraße über den nördlichen Teil des Reckhammerweges an die Bamlerstraße bleibt vorerst erhalten. Überlegungen, den Reckhammerweg fußläufig zu machen, sind langfristig angelegt und beschränken sich auf den zwischen den Segerothfriedhöfen II und III gelegenen Abschnitt des Reckhammerweges. Damit soll eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen werden.

Ergänzend ist vorgesehen, die Straße "Auf der Union", die im Zusammenhang mit dem Bau der U-Bahn-Station "Universität" gesperrt wurde, wieder an den Reckhammerweg anzuschließen oder das Gewerbegebiet auf einer anderen Trasse an die Bottroper Straße anzuschließen. Der Anschluß an die Grillostraße wird erst aufgehoben, wenn die Straße "Auf der Union" wieder bis zum Reckhammerweg befahren werden kann oder ein anderer Anschluß zur Bottroper Straße geschaffen ist.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Bereich durch die Buslinien, die die Gladbecker Straße und die Segeroth-/Bottroper Straße befahren, angeschlossen. Auch die zukünftige U-Bahnstrecke Berliner Platz - Altenessen erhält Haltestellen im Bereich Reckhammerweg/Auf der Union.

Stellplätze und Garagen können in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken angelegt werden. Für das max. VII-geschossig zu bebauende Grundstück ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO, als Anreiz die Stellplätze und Garagen unter der Geländeoberfläche anzulegen, eine mögliche Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche durch entsprechende textliche Festsetzungen vorgesehen. Für das Grundstück südlich der Straße "Auf der Union" bietet sich aufgrund des Höhenunterschiedes zur Grillostraße von ca. 6 m, der durch eine Böschung abgefangen wird, die Anlage einer Tiefgarage an. Die Ein- und Ausfahrt für Rechts-Rechts-Verkehr kann an der Grillostraße angelegt werden. Es kann aber aus verkehrlichen Gründen an dieser stark befahrenen Straße nur eine Ein- und Ausfahrt zugelassen werden. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie der Grillostraße berücksichtigt die Anlage einer Rechtsabbiegerspur für die Einfahrt zur Tiefgarage. Diese Ein- und Ausfahrt muß von der Kreuzungsmitte Gladbecker Straße/Grillostraße einen Mindestabstand von 180 m einhalten. Weitere Ein- und Ausfahrten

wären an der Straße "Auf der Union" möglich und wünschenswert bezüglich des Abflusses des Verkehrs aus der Tiefgarage. Im Hinblick auf die Höhenunterschiede innerhalb der Grundstücke zwischen den Straßen "Altenbergmühle" und "Auf der Union" sowie "Auf der Union" und Grillostraße sind die max. Höhenlagen der Oberkanten der Tiefgaragendecken festgesetzt. Damit wird das Herausragen der Tiefgaragen aus dem Gelände begrenzt. Diese Höhenlagen entsprechen den Oberkanten der Erdgeschoßfußböden der auf diesen Grundstücken möglichen Bebauung.

Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an die bestehende Kanalisation in die Berne abgeführt und in der Kläranlage Bottrop-Bernemündung gereinigt werden. Den anzusiedelnden Betrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die eventuell erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

Im nördlichen Teil des Verfahrensgebietes verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung des RWE. Soweit die hier festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" im Bereich des insgesamt 38 m breiten Schutzstreifens dieser Leitung liegen, dürfen nur niedrig wachsende Sträucher in Einzelgruppen angepflanzt werden. Eine Endwuchshöhe von 4 m darf dabei nicht überschritten werden.

III. Zahlenwerte / Ausweisungen

a) Wesentliche Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 4,4 ha
Nettogewerbebauland	ca. 2,7 ha
öffentl. Grünfläche	ca. 0,7 ha
private Grünfläche	ca. 0,2 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) mit	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 ; 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,3 ; 2,4
Zahl der Vollgeschosse (Z)	III ; VII

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden ggfls. für die als Zielplanung in Aussicht genommene Absiedlung der auf den Grundstücken Hilgerstraße Hs.Nrn. 2 - 8 vorhandenen Betriebe erforderlich. Darüber wird mit den betroffenen Firmen zu gegebener Zeit verhandelt und im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt auch Ersatzgrundstücke angeboten und es wird dazu ein Sozialplan aufgestellt. Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Evtl. bestehende Zuschußmöglichkeiten werden in Anspruch genommen.

V. Kosten

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

Straßenausbau:	. 420.000,- DM
Grünanlagen:	15.000,- DM
	<u>435.000,- DM</u>

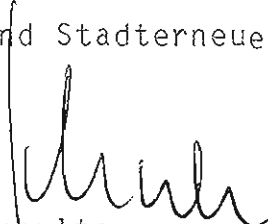
Kosten, die durch die sehr langfristig ausgelegte Zielplanung entstehen, sind nicht aufgeführt, da sie heute nicht abschätzbar sind.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12/81 "Auf der Union/Kallenbergstraße" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 "Segeroth" vom 05.10.1953 als aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 12/81 erfaßt werden.

25.01.82

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



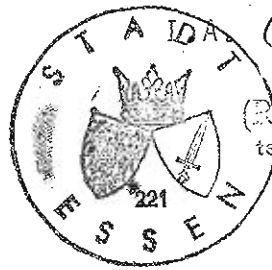
Stadtplanungsamt


Rohde
Amtsleiter

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 24.03.82 den
Bebauungsplan Nr. 12/81 als Satzung und die Begründung
hierzu in der Fassung vom 25.01.82 beschlossen.

Essen, den 26.03.1982

Der Oberstadtdirektor



Rothensee

(Rothensee)
techn. Angest.

Gehört zur Vfg. v. 21.5.82
Az. 55.2-12.03 (Effen 6410)

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. 09. Juli 1982 bekanntgemacht
worden

Essen, den 12. Juli 1982

Der Oberstadtdirektor



J. A. Jacobi
Jacobi
techn. Angest.