

B e g r ü n d u n g \*

zum Bebauungsplan Nr. 9/79  
"Steele-Altstadt, XI. Änderung,  
Bereich: Alte Zeilen"

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 § 2 a Abs. 5 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.06.1975 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Planbereich erfaßt die Grundstücke zwischen der Kaiser-Wilhelm-Straße, Dreiringstraße, Bochumer Straße und HansasträÙe.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des durch Satzung vom 04. Januar 1974 beschlossenen Sanierungsgebietes Essen-Steele. Das vordringliche Sanierungsziel ist die Bereinigung der Verkehrsprobleme im Kernbereich sowie die Schaffung eines attraktiven Einkaufs- und Begegnungszentrums für die Oststadt. Neben der Funktion für einen Geschäftsbereich in der Kernzone müssen auch für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden, um ein pulsierendes und urbanes Leben gewährleisten zu können. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür bilden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" und die bisher erfolgten Änderungen.

In Teilbereichen haben sich bei der Durchführung Schwierigkeiten ergeben. Auch der Wunsch, im Gegensatz zum geltenden Bebauungsplan möglichst viel alte Bausubstanz zu erhalten, läßt in diesem Bereich eine Änderung des Planes erforderlich erscheinen.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens ist daher die Erhaltung einer wesentlichen Gebäudegruppe an der Straße "Alte Zeilen" und die Neuordnung sowie teilweise Entkernung der Innenhöfe.

Die Ausweisung der Wohnbebauung im Bereich nördlich der Straße "Alte Zeilen" sowie der Straße "Grendgasse" kann im Hinblick auf eine geordnete Erschließung und räumlichen Enge des betreffenden Bereiches städtebaulich nicht befürwortet werden.

Mit den getroffenen Ausweisungen wird vorrangig der Erhalt und die Modernisierung der vorhandenen Gebäude angestrebt. Die im rechtsverbindlichen Plan als zwingend festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse werden nur noch als Höchstgrenze ausgewiesen. Hierdurch kann das Ensemble in der Nord-Westecke des Planes erhalten bleiben. Darüber hinaus ist eine Neubebauung dem wirtschaftlichen Bedarf entsprechend in einem maßvollen vertretbaren Rahmen einzupassen.

Zur Vermeidung einer weiteren Einschränkung der verbleibenden Freiflächen ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Garagen unzulässig.

Die Überschreitung der zulässigen Nutzungswerte in zwei Fällen, bei MKg 1,0 (3,0) bis zu vier Geschossen und WAg 0,4 (1,2) bis zu drei Geschossen ist gem. § 17 Abs. 9 BauNVO zulässig, weil es das städtebauliche Ziel in diesem Bereich ist, die historische Maßstäblichkeit des Ortskernes in Steele zu erhalten.

Die Baugrenzen der 1geschossigen Hintergebäude wurden unter Berücksichtigung der notwendigen Freiflächen, die für eine reibungslose Andienung und Erschließung der betreffenden Grundstücke erforderlich sind, der o.a. Planung angepaßt.

Gemäß einer früheren Empfehlung des Landeskonservators Rheinland sind die zu erhaltenden Gebäude gem. § 10 Abs. 1 StBauFG im Plan kenntlich gemacht, soweit sie im Grundsatz der städtebaulichen Zielsetzung nicht widersprechen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Tiefgarage ist bei Erhalt der Wohnbauflächen südlich "Alte Zeilen" aufgrund technischer Schwierigkeiten und der pro Stellplatz zu erwartenden hohen Kosten nicht zu verwirklichen.

Siehe Neufassung Seite 6.

~~Der Bedarf an Stellplätzen für die Anlieger soll, soweit er nicht auf den Freiflächen gedeckt werden kann, in den in zumutbarer Entfernung liegenden Parkhäusern bereitgestellt werden. Der in diesem Planbereich vorhandene Bedarf an Parkplätzen für Kunden und Besucher kann ebenfalls dort gedeckt werden.~~ ①

Abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" wurde unter Berücksichtigung der o.a. Sachlage die vorhandene Straße "Alte Zeilen" von der Dreiringstraße bis zur Hausnummer 10 wieder als öffentliche Fahrstraße ausgewiesen und die Wohnbebauung "Alte Zeilen" Hausnummern 16-22 mit 28 Wohneinheiten im Plan bestätigt.

Die Straßenflächen im betreffenden Blockinnenbereich wurden bereits im Jahre 1970 eingezogen, so daß eine Widmung des o.a. Teilstückes als Gemeindestraße gem. § 6 Landesstraßengesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich ist.

Da sich im Bereich des weiteren Verlaufes der Straße "Alte Zeilen" bis zur HansasträÙe bzw. Kaiser-Otto-Platz Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden, sollen diese Teilstücke in die Fußgängerzone "HansasträÙe/Kaiser-Otto-Platz" einbezogen werden. Hierdurch wird ebenfalls eine Widmung als Gemeindestraße erforderlich, jedoch mit der Beschränkung des Gemeingebrauchs auf den öffentlichen Fußgängerverkehr.

Zwischen den Grundstücken an der Bochumer Straße und der Straße "Alte Zeilen" ist eine private Erschließungsstraße geplant, die die rückwärtige Erschließung bzw. Andienung der betreffenden Grundstücke, unabhängig der in Fußgängerzonen befristeten Zeiten, jederzeit sicherstellt.

Die innere private Erschließungsstraße ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger belastet, während die von dieser Straße ausgehenden Verbindungswege zu der Fußgängerzone "HansasträÙe, Bochumer Straße, Dreiringstraße" nur mit einem Gehrecht für die Anlieger belastet werden sollen. Eine Öffnung für die Öffentlichkeit soll mit Rücksicht auf die gewünschte Intensivierung der Fußgängerbereiche unterbleiben.

Durch diese Beschränkung des Fahrzeugverkehrs wird dem Bemühen, die Blockinnenbereiche möglichst zu beruhigen, Rechnung getragen.

Zur Sicherung der Versorgung des betreffenden Bereiches sind für die in Frage kommenden Flächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.

### III. Zahlenwerte und Nutzungen

#### a) Flächengrößen:

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 2,0 ha
Nettowoohnbauland	ca. 1,59 ha
öffentliche Straßenfläche	ca. 0,34 ha
private Straßenfläche	ca. 0,09 ha

#### b) Wohnbebauung:

gegenüber rechtsverb. B-Plan zusätzl. Bestätigung von Wohnungen	23 WE
Neubebauung	<u>5 WE</u>
	28 WE

#### c) Ausweisungen innerhalb der Baugebiete:

Allgemeines Wohngebiet	( WA )
Grundflächenzahl	( GRZ ) = 0,4
Geschoßflächenzahl	( GFZ ) = 1,2
Zahl der Vollgeschosse	( Z ) = III
Kerngebiet	( MK )
Grundflächenzahl	( GRZ ) = 0,9 - 1,0
Geschoßflächenzahl	( GFZ ) = 2,0 - 3,0
Zahl der Vollgeschosse	( Z ) = I - IV

### IV. Kosten

Bei der Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach überschläglicher Ermittlung voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenausbaukosten	ca. 225.000,--DM
Bodenordnung abzgl. Erlöse	<u>ca. 1.100.000,--DM</u>
zusammen	ca. 1.325.000,--DM

Da die Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebietes nach den zur Zeit geltenden Richtlinien mit ca. 75 % aus Städtebauförderungs-  
mitteln des Landes voraussichtlich mitfinanziert werden,  
verbleibt ein städtischer Anteil von rd. 331.250 DM.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durchzuführende Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG). Für diese Maßnahme bildet der Bebauungsplan eine der gesetzlichen Grundlagen.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Gebäude als abzubrechende Gebäude gekennzeichnet, die

- a) für die notwendige Erschließung
- b) für den rückwärtigen Anschluß der an der Fußgängerzone liegenden Grundstücke
- c) für eine gewisse Entkernung des betr. Blockinnenraumes unbedingt beseitigt werden müssen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke südlich der Straße "Alte Zeilen" mit der Auflage einer durchgreifenden Modernisierung zu reprivatisieren.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen des

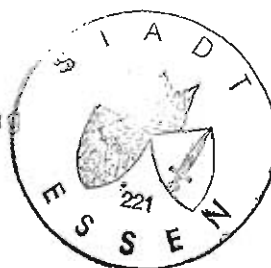
Bebauungsplanes Nr. 20/68  
"Steele-Altstadt"

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

15.11.1979

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Schulte, Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Rohde, Amtsleiter

Gehört zur Vig. Tm. 12.2.1981  
Az. 35.2-12.03 (Essen 4707-  
Der Regierungspräsident Xi. Änd.)  
Düsseldorf

Diese Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 11. Februar 1980 bis 11. März 1980 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 12. März 1980

Der Oberstadtdirektor



Neufassung Abs. 4 auf Seite 3, Abschnitt II

1

Soweit die notwendigen Stellplätze oder Garagen nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden können, soll von den Bestimmungen des § 64 Abs. 6 und 7 BauONW Gebrauch gemacht werden. Hierzu dient u. a. die Satzung der Stadt Essen vom 20.12.1977 über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 64 Abs. 7 der Landesbauordnung. Die zusätzlichen Parkeinrichtungen sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/68 bzw. in den Änderungen dieses Planes festgesetzt. Für die Unterbringung von Stellplätzen stehen u. a. die vorhandenen Parkhäuser Bochumer Straße, Grendtor und Humannstraße (bedingt) in zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Außerdem ist dafür auch der Bau des Parkhauses Kraye Straße zu erwarten. Der in diesem Planbereich vorhandene Bedarf an Parkplätzen für Kunden und Besucher kann - soweit nicht durch Parkräume an den Straßenrändern - ebenfalls durch die Parkhäuser abgedeckt werden.

Die Neufassung des Absatzes 4 auf der Seite 3 der Begründung erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt vom 26.11.1980.



Essen, 5. Dezember 1980

*H. Hesse v. Gern*

Diese Begründung wurde einschließlich  
der Ergänzungen in der Sitzung des Ra-  
tes der Stadt Essen am 26.11.1980 gem.  
§ 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz abschließend  
beschlossen.

Essen, *08.* Dez. 1980  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



Gehört zur *Vlg. v.* 12. 2. 1981  
*Az. 35. 2-12. 03 (Essen 4707-XI. Kund.)*  
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. 13. März 1981 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 17. März 1981

Der Oberstadtdirektor



*I. A.*