

Begründung \*

zum Bebauungsplan  
"Borbecker Straße/Fürstättissinstraße"  
(Block Weidkamp, Teil I)

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

\* Siehe § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. 9. 1976 (BGBl. I S. 2256)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird in etwa begrenzt durch die Borbecker Straße, die Grenze zwischen den Grundstücken Borbecker Straße Nr. 166/168, die südliche Grenze des Grundstückes Residenzaue Nr. 5, die Straße Residenzaue, die Fürstäbtissinstraße, die Heinrich-Brauns-Straße, bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Heinrich-Brauns-Straße Nr. 7, die Verlängerung dieser Grenze bis ca. 6,0 hinter dem östlichen S-Bahngleis, eine Linie nach Süden parallel ca. 6,0 m zu diesem Gleis bis zur verlängerten nördlichen Hauskante des Bahnhofsgebäudes, die östliche Hauswand des Bahnhofsgebäudes, die Grenze des Flurstücks 377 bis zur südlichen Ecke des Stellwerkes, einer Linie, die in einem Abstand von ca. 4,50 m parallel zur Mauer der Bundesbahn bis zur Unterführung verläuft, die Grenze der Bundesbahn bis zur Borbecker Straße.

Dieser Entwurf ist der südliche Teil des Bebauungsplanentwurfes "Block Weidkamp", der neben diesem Bereich das noch nordöstlich der Bundesbahn gelegene Gebiet bis zur Wachtstraße und die Flächen beiderseits des Weidkamps bis zur Stolbergstraße einschließlich umfaßt. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde dem Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 3. Juni 1976 vorgestellt und der Bezirksvertretung IV am 12. Januar 1977 vorgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zu diesem Bebauungsplanentwurf gehört.

Wegen der Problematik der vorgesehenen Umnutzung des ehemaligen Güterbahnhofs Borbeck hat die Bundesbahn grundsätzliche Bedenken geäußert, die auch in gemeinsamen Besprechungen nicht auszuräumen waren. Da zu dem südwestlichen Teilbereich die Bundesbahn ihre Zustimmung erklärt hat, soll der Bebauungsplanentwurf geteilt und in 2 Verfahren durchgeführt werden.

Da nach aller Erfahrung die Verhandlungen mit der Bundesbahn so langwierig sind, daß die Verzögerungen für die geplanten Zielsetzungen des südwestlichen Bereiches, der jetzt als Bebauungsplanentwurf "Borbecker Straße/Fürstäbtissinstraße" hiermit vorgelegt wird, aus der Sicht der Sanierung und im Hinblick auf die Nachteile der Betroffenen nicht weiter vertretbar sind.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

### Grundlagen und allgemeine Ziele

Der Rat der Stadt Essen hat am 25. 4. 1973 gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27. 7. 1971 (BGBl. I. S. 1125) auf der Basis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Essen Borbeck" als Satzung beschlossen, die am 12. 1. 1974 Rechtskraft erlangte. Gemäß § 10 StBauFG ist für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Für den östlichen Bereich des Sanierungsgebietes besteht ein Bebauungsplan "Borbeck - Neuplanung des Ortskerns - ", der am 7. 12. 1973 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan "Borbecker Straße/Fürstättissinstraße" liegt ganz im Sanierungsgebiet Borbeck und erfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Borbeck", Nr. 310, der seit dem 14. 1. 1967 rechtsverbindlich ist.

Durch diesen Bebauungsplan werden die bisher getroffenen städtebaulichen Festsetzungen größtenteils aufgehoben. Im Bereich der Anbindung der Fürstättissinstraße an die Borbecker Straße reicht das heute vorhandene Straßenprofil zwischen dem Bahndamm und der heutigen Bebauung in einer Breite von ca. 14, 0 m für eine Knotengestaltung nicht aus. Aus diesem Grund wird eine Aufweitung des Profiles notwendig, die zwangsläufig eine Beseitigung der Bausubstanz voraussetzt.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist neben der Ausweitung der Verkehrsfläche für den Knotenpunkt, die Festsetzung eines Busbahnhofes und eines Parkhauses zwischen der Borbecker Straße und der Fürstättissinstraße. Die Planung sieht vor, den Busbahnhof mit einem Parkhaus in 2 Ebenen (ab I. Obergeschoß) zu überbauen, um weitere Parkmöglichkeiten für den von Westen und Norden einfließenden Verkehr zu schaffen. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Borbecker Straße ermöglicht es, den Busverkehr in alle Richtungen schnellstens abzuleiten.

**Ergänzung siehe Blatt 6, Nr.1**

Die Busfahrgäste können dann das Empfangsgebäude der Bundesbahn sowie den Marktplatz und die Fußgängerzone durch die Unterführung (Marktstraße) und durch den tlw. vorhandenen Tunnel, der verlängert werden und gleichzeitig Zugang zu den Bahnsteigen bieten soll, erreichen. So ergibt sich ein Verknüpfungspunkt am Beginn der Einkaufszone, der alle Verkehrsbeziehungen ermöglicht.

**Ergänzung siehe Blatt 6, Nr.2**

Zur Durchführung dieser Baumaßnahme wird eine Teilfläche aus dem Bundesbahnbetriebsgelände benötigt. Die Deutsche Bundesbahn hat sich in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan grundsätzlich mit dieser Planung einverstanden erklärt, weist jedoch darauf hin, daß für den S-Bahn-Ausbau der Strecke Essen-Bottrop kein Ausführungsvertrag besteht und Bautermine für die Umgestaltung des Bahnhofs Essen-Borbeck zur Zeit nicht angegeben werden können.

Der mit dem Ausbau des Busbahnhofes und der Errichtung des Parkhauses gleichzeitig erforderlich werdende Ausbau der neuen Führung der Fürstättissinstraße, macht den Abbruch der Altbebauung Fürstättissinstraße Nrn. 1 - 11 und Borbecker Straße Nrn. 154 - 166 erforderlich.

Eine III-geschossig angeordnete Ersatzbebauung an der Straßengrenzungsline ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die zu dieser Gesamtbaumaßnahme erforderlichen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen.

**Ergänzung siehe Blatt 6, Nr. 3**

Um das unschöne Bild der langen Mauer des östlichen Bundesbahndammes im Bereich des zukünftigen Marktplatzes in etwa zu verdecken, sind an dieser Mauer überbaubare Flächen in einer Tiefe von ca. 4,50 m im Plan ausgewiesen, die 1-geschossigen Ladenlokale, wie z. B. Kioske, Obst- und Blumenstände, Schnellimbis usw. aufnehmen sollen.

Ergänzung siehe Blatt 6, Nr. 4

III. Nutzungen und Zahlenwerte

- 1. Verfahrensbereich 3,50 ha
- 2. Wohnbauflächen insgesamt 1,01 ha

WA<sub>G</sub>

F = 5 000 qm

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0 / 2,0

Z = III

Z = I, II

WA<sub>O</sub>

F = 4 500 qm

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

Z = III

- 3. Öffentliche Verkehrsflächen 1,30 ha
- 4. Bundesbahnbetriebsgelände 0,69 ha
- 5. Wohnungseinheiten im Endzustand 68 WE
- 6. Stellplätze einschl. Parkhaus u. Tiefgarage 360 St.

IV. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschlägliche ermittelte Kosten für Bodenordnung (Grunderwerb, Bauflächenaufbereitung), Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung die sich aufgliedern in:

- 1. Bodenordnung
    - Grunderwerb 2 574 000,-- DM
    - Gebäudeentschädigung 4 877 000,-- DM
    - Umzug/Verlagerung 465 000,-- DM
    - Abbruch 808 000,-- DM
    - Sozialplan/Härteausgleich 620 000,-- DM
  - 2. Tiefbaumaßnahmen
    - Straßenbau 2 456 000,-- DM
    - Entwässerung keine Kosten
  - 3. Grüngestaltung 100 000,-- DM
- 
- 11 580 000,-- DM
- Erlöse aus Veräußerungen der Bauflächen 1 302 000,-- DM
- Dauernd unrentierliche Kosten 10.578.000,-- DM
- Voraussichtliche Sanierungsförderungsmittel des Landes NW ca. 7.400.000,- DM
- Anteil der Stadt Essen ca. 3.178.000,- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Ergänzung siehe Blatt 6 und 7, Nr. 5

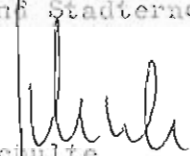
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5/78 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Borbeck", Nr. 310 und \* als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/78 erfassen.


Essen, den 20. Juni 1978

Referat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt

  
Schulze  
Beigeordneter



  
Rohde  
Amtsleiter

\* "Borbeck - Neuplanung des Ortskernes",  
Nr. 36/70

Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG in der bisher geltenden Fassung in der Zeit vom 6. November 1978 bis 6. Dezember 1978 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 7. Dezember 1978

Der Oberstadtdirektor  
I.A.



  
Mester

Die Entwurfsbegründung vom 20. Juni 1978 wird wie folgt ergänzt und stellt somit die Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 6 BBauG a.F. dar.

#### Ergänzung Nr. 1

Darüberhinaus erbringt die Anordnung des Parkhauses an dieser Stelle die stadtgestalterisch erstrebenswerte Abdeckung und Gliederung der hohen Bundesbahn-Stützmauer.

#### Ergänzung Nr. 2

Um den Fußgängern von und zur Wallstraße die Überschreitung der stärker frequentierten Borbecker Straße gefahrloser zu ermöglichen, wurde eine Fußgängerbrücke nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie verbindet die Wallstraße mit dem Parkdeck auf der gegenüberliegenden Straßenseite und über die dort bereits vorgesehene Treppenanlage mit der Fußgängerzone und den Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr. Der weiterhin vorgebrachten Anregung, auch über die Einmündung der Heinrich-Brauns-Straße in die Fürst-äbtissinstraße eine Fußgängerbrücke zu führen, wurde nicht gefolgt, weil der Übergang auf Straßenniveau ausreichend leistungsfähig und signalisiert sein wird.

#### Ergänzung Nr. 3

Die zulässige Bautiefe für das Erdgeschoß wurde auf 18,00 m vergrößert. Dieses Maß macht zeitgemäße Ladenzuschnitte möglich, entspricht eher den bisherigen teilweise sehr tiefen Überbauungen und liegt noch im Rahmen der zulässigen Nutzungswerte.

Außerdem erfordert die Überschreitung der zulässigen Planungsrichtwerte (Schallimmissionen) gemäß Tabelle 4 der Vornorm DIN 18 005 Blatt 1 hier einen ausreichenden baulichen Schallschutz. Die Durchführung dieser Maßnahmen soll mittels Baulasterklärung sichergestellt werden.

#### Ergänzung Nr. 4

Um den Gedanken der Mauerkaschierung noch weitgehender zu stützen, wurde die Geschossigkeit der Ladenlokale von I auf II Geschosse verändert.

#### Ergänzung Nr. 5

Wegen der Vielzahl der betroffenen Grundeigentümer sollen die unter II., Ergänzung Nr. 3, genannten Schallschutzmaßnahmen durch einen Beschluß des Umlegungsausschusses der Stadt Essen gesichert werden, daß bei Aufstellung des Umlegungsplanes gemäß § 66 BBauG die im Bebauungsplan eingetragene Kennzeichnung "In dem an der Fürst-äbtissinstraße liegenden WA-Gebiet sind bauliche Maßnahmen zum

Schutze gegen Verkehrslärm notwendig (§ 9 Abs. 3 BBauG)"  
als Baulast auf die betroffenen Grundstücke eingetragen  
wird.

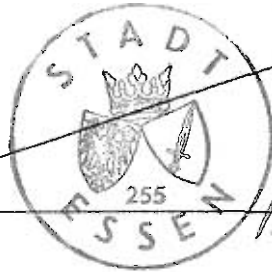
Essen, den 28. Mai 1979  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage



*H. Juchaczewski, Weise*

~~Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzung vom  
28. Mai 1979 vom Rat der Stadt am 19.6.1979 abschließend  
beschlossen.~~

~~Essen, den 28. 6. 1979  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage~~



~~*H. Juchaczewski, Weise*~~

Diese Begründung wurde einschließlich der Ergänzung vom  
28. Mai 1979 vom Rat der Stadt am 27. Mai 1980 abschließend  
beschlossen.

Essen, den 22. 09. 1980  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage



*H. Juchaczewski*

Gehört zur Vlg. v. 9.9.82  
Az 38.2 - W.03 (ffm 6274)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf