

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 6/78

"Steele-Altstadt, IX. Änderung"
Bereich: Henglerstraße/Ruhrufer
-Stadtbezirk VII/Stadtteil Steele-

- 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 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung aufgrund Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt von der Westfalenstraße ab Hs.Nr. 190, den Straßen "Hünninghausenweg", "Plümerskamp", "Eickelkamp", Dreiringstraße und "Hünninghausenweg" bis Hs. Nr. 84, der westlichen Grundstücksgrenze der Besitzung Hünninghausenweg Hs.Nr. 84, der Straßen "Ruhrau" und "Grendtor", der Ruhrbrücke, dem Hochwasserdeich entlang der Ruhr und den östlichen Grundstücksgrenzen der Besitzungen Westfalenstraße Hs.Nr. 206A und 190.

Von dem Änderungsplan wird westlich der Besitzung Westfalenstraße 210 ein Bereich erfaßt, der im Bebauungsplan Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" noch nicht enthalten war. Die Erweiterung des Planbereichs ist bis zur Grenze des Sanierungsgebietes erfolgt.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplanbereich liegt überwiegend innerhalb des durch Satzung vom 4. 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.

Für den Kernbereich Steele besteht ein großes Grünflächendefizit. Durch die Stilllegung der Bundesbahnstrecke von Rellinghausen nach Steele ergibt sich die Möglichkeit, auf dem Gelände zwischen der festgesetzten Südtangente im Zuge der Henglerstraße/Ruhrau und der im Bebauungsplan Steele-Altstadt bereits festgesetzten Grünfläche unmittelbar am Ruhrufer ein ausreichendes Angebot von Erholungs- und Freiräumen mit entsprechenden Einrichtungen von Aktivitäten für Freizeit und Erholung für die Bewohner anzulegen. Mit dem Ausbau dieser Grünfläche wird nicht nur das Defizit im wesentlichen abgedeckt, sondern gleichzeitig eine untereinander ausgewogene Verbesserung der Lebensqualität durch Schaffung neuer Freiflächen für den an sich dicht bebauten alten Stadtkern erreicht.

Diese Bebauungsplanänderung soll für den westlichen Teilbereich dieser Grünzone zur Ruhr die ortsrechtliche Voraussetzung bilden. Das östliche Teilstück dieses Erholungsgebietes wird in einem weiteren Änderungsverfahren zur Festsetzung gebracht werden, so daß im Endausbau ein dem Flußlauf folgender Wanderweg angelegt werden kann, der eine Verbindung der Freizeiträume im Ruhrtal zwischen Horst und Rellinghausen ermöglicht.

Innerhalb dieser Grünfläche wird in einem dafür besonders gekennzeichneten Bereich im Westen südlich der Westfalenstraße durch entsprechende textliche Festsetzung die Zulässigkeit baulicher Anlagen für sportliche Zwecke eröffnet.

Der vorhandene Zugangsweg westlich des Grundstückes Westfalenstraße 210 wird zur Erschließung der Grünflächen, der Versorgungsflächen und der Freizeiteinrichtungen (u.a. auch vorhandenes Schwimmbad in den Ruhrwiesen) als öffentliche Wegefläche festgesetzt. Über diesen Weg können gleichzeitig Abstellplätze für Pkw's angefahren werden, die den Benutzern dieser Freizeitangebote dienen und in den Grünbereich durch entsprechende Bepflanzung und Ausgestaltung integriert werden.

Um für Spaziergänger und Radfahrer zwischen dem Stadtgarten Steele und der Grünzone am Ruhrufer eine niveaufreie Überquerung der Westfalenstraße anbieten zu können, ist vor der Einmündung in die neue Henglerstraße (Südtangente Steele) eine mögliche Fußgängerbrücke im Plan angedeutet.

In dem Baublock Plümerskamp/Dreiringstraße wird in Abänderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" die Bebauung an der Ostseite der Straße "Plümerskamp" ebenfalls bestätigt. Die Nutzungswerte werden in Anwendung des § 17 (9) Baunutzungsverordnung festgesetzt, da es sich um einen erhaltungs- und renovierungswürdigen Althausbestand handelt, der sich dem vorhandenen Ortsbild einordnet. Zur Verbesserung der Wohnsituation ist lediglich eine teilweise Beseitigung der Innenraumbebauung beabsichtigt. Außerdem wird hierdurch die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen nicht unnötig beschwert.

Die Häuser Hünninghausenweg Nr. 44-60 prägen das gewachsene Straßenbild dieser Wohnstraße insgesamt mit und sind in den letzten Jahren teilweise den heutigen Wohnbedürfnissen angepaßt worden und sollen daher weiterhin -wie schon im Bebauungsplan Steele-Altstadt- erhalten bleiben. Das Maß der Nutzung wurde nach dem vorhandenen Grundstücksbestand ermittelt und unter Berufung auf § 17 (9) BauNVO entsprechend festgesetzt, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Erleichterung der Neuordnungsmaßnahmen und zur Schonung weiteren Wohnungsbestandes im Citybereich von Steele sollen auch die dem typischen Steeler Stadtbild entsprechenden Gebäude an der Südostecke Grendtor/Hünninghausenweg bestehen bleiben, da zwingende städtebauliche Gründe und finanzielle Erwägungen eine Beseitigung nicht rechtfertigen. Der Hausbestand wird in baulich ansprechender Form an den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/68 entstandenen Neubau der Häuser Hünninghausenweg Nr. 70 bis 76 angebunden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird auch hier wegen der Überschreitung der Höchstwerte auf § 17 Abs. 9 BauNVO verwiesen.

An der Nordostecke Westfalenstraße/Henglerstraße ist eine Wohnbebauung vorhanden, die in den 50-er Jahren entstanden ist. Auch hier werden die zulässigen Höchstwerte überschritten. Diese Bebauung ordnet sich dem Straßenbild ein, so daß die Festsetzung der Nutzungswerte nach § 17 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt ist.

Der vorhandene Kinderspielplatz an der Straße "Grenzbach" zwischen Henglerstraße und Hünninghausenweg wird nicht nur planungsrechtlich gesichert, sondern auch flächenmäßig um die Hälfte vergrößert.

Damit eine städtebaulich ausgewogene Gestaltung hinsichtlich der Baumasse sowie ein einheitliches und harmonisches Stadtbild an der Nordseite der neuen Henglerstraße erreicht werden kann, nachdem die Häuser Hünninghausenweg 20-24 ebenfalls nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Steele-Altstadt errichtet wurden, werden die Ausnahmeregelungen des § 17 (10) BauNVO herangezogen. Nicht nur die Festsetzung des großen Grünraumes zwischen Straße und Ruhrufer, sondern auch die nunmehrige rechtliche Fixierung des Kinderspielplatzes und dessen Erweiterung gewährleisten einen großen Freiraum für gesunde und ansprechende Wohnverhältnisse. Im Grundsatz wurde innerhalb des Plangebietes das Maß der baulichen Nutzung den im Kerngebiet Steele vorhandenen und den im Bebauungsplan Nr. 20/68 festgesetzten Nutzungswerten angeglichen. Nur unter diesen Voraussetzungen ist es möglich, die Zahl der Einwohner auf die ursprünglichen Werte zurückzuführen und damit das Funktionieren des Zentrums zu sichern, zumal durch die Sanierungsmaßnahmen ein erheblicher Flächenanteil des Gebietes zusätzlich dem Verkehr zur Verfügung gestellt werden mußte.

Durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem eigentlichen Kernbereich konnte hier zwar eine Beruhigung erzielt werden, jedoch ist die Belastung der Tangenten nicht anzuzweifeln. Aus diesem Grunde werden für Wohnquartiere nördlich der Südtangente Steele (Henglerstraße-Ruhrau) die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen so geändert, daß durch entsprechende Gebäudeanordnungen die von der Straße ausgehenden Verkehrsbelästigungen weitgehend gemildert werden und beruhigte Innenräume entstehen können. Die bevorzugte Lage der Grundstücke

mit Ausblick auf die Grünfläche und das Ruhrtal rechtfertigt an dieser Stelle eine Wohnbebauung. In Anbetracht der Grundstücksverhältnisse sind allerdings nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, deshalb ist in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen worden, daß besondere bauliche Vorkehrungen bei der Bebauung zum Schutze gegen Verkehrslärm zu treffen sind. Aktive Schutzmaßnahmen würden die Stadtansicht von Süden gravierend beeinträchtigen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine geringfügige Verschiebung der Südtangente Steele nach Norden im Bereich der Einmündung in die Westfalenstraße zur Umgehung des vorhandenen Abwasserpumpwerkes des Ruhrverbandes an der Westfalenstraße zur Festsetzung gebracht. Dadurch werden aufwendige Übergangslösungen vermieden, da dieses Pumpwerk bis zur grundsätzlichen Änderung der denkbaren neuen Abwasserführung im Großraum Steele und bis zur Errichtung einer neuen zentralen Kläranlage im Essener Süden noch für einige Jahre erhalten bleiben muß.

Die Versorgungsfläche für das Wasserwerk wurde durch Einbeziehung von Grundstücken an der Westfalenstraße vergrößert, um das Versorgungsunternehmen in die Lage versetzen zu können, eine in Zukunft erforderliche Erweiterung der Betriebsanlagen durchführen zu können.

III. Nutzungen und Zahlenwerte

Verfahrensgebiet:	ca. 12,5 ha
Wohnbauflächen:	ca. 3,9 ha
Grünflächen: Öffentl. Spielplatz	ca. 0,26 ha
Öffentl. Grünanlage mit Wanderweg	ca. 3,12 ha
Versorgungsflächen: Wasserwerk	ca. 0,49 ha
Pumpwerk	ca. 0,26 ha
Wohnbebauung: Wohnungsbestand	ca. 410 WE
zu beseitigen	ca. 20 WE
Neubebauung	ca. 180 WE
	<u>ca. 570 WE</u>
	Endzustand ca. 570 WE

(Durch die Neuplanung werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 20/68 ca. 25 WE weniger beseitigt und ca. 35 WE mehr neu geschaffen.)

Stellplätze im öffentl. Straßenraum ca. 180 Stück

IV. Kosten

Durch die Planungsänderung werden im Rahmen der Bodenordnung durch nicht mehr erforderlichen Grunderwerb einschließlich Gebäudeentschädigung, Freistellung und Abbrüche -trotz eines neuen Aufwandes von ca. 1,1 Mio. DM- Kosten in Höhe von insgesamt ca. 3,7 Mio. DM eingespart.

Für den tiefbautechnischen Ausbau der Ost-West-Verbindung ergeben sich Kosteneinsparungen durch die Beibehaltung des Pumpwerkes von ca. 2,5 Mio. DM gegenüber dem Zuschußantrag.

Die Anlage der Grünflächen erfordern einen Kostenaufwand von ca. 1,8 Mio. DM.

Die Kostenminderung beträgt somit nach überschläglichen Ermittlungen insgesamt ca. 4,4 Mio. DM.

Nach dem z.Zt. gültigen Kostenverteilungsschlüssel (76,9 % aus Städtebauförderungsmitteln und 85 % Zuschuß nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) werden städt. Aufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. DM eingespart.

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 Maßnahmen bildet der Bebauungsplan eine der gesetzlichen Grundlagen.

Die bei Durchführung der Sanierung zu beseitigenden Gebäude sind gem. § 10 Abs. 1 StBauFG im Plan kenntlich gemacht worden.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/78 gelten die früher getroffenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 20/68
"Steele-Altstadt"

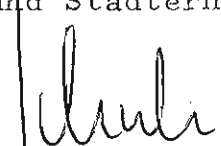
als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/78 betreffen.

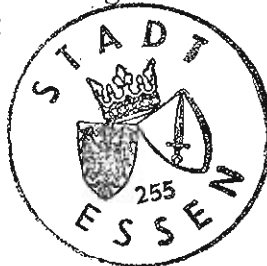
Von der Aufhebung ausgenommen ist die im Bebauungsplan Nr. 20/68 festgesetzte Höhenlage der Verkehrsflächen.

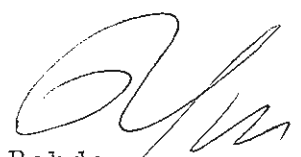
Essen, den 31. Oktober 1978

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt


Schulze
Beigeordneter




Rohde
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGB1. I S. 2256) in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG in der bisher geltenden Fassung in der Zeit vom 18. Juni 1979 bis 18. Juli 1979 öffentlich ausgelegen.



Essen, den 19. Juli 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.


Mester

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Essen am 23. Januar 1980 gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz a.F. abschließend beschlossen.

Essen, den ^{30.} Januar 1980

Der Oberstadtdirektor



I.A.
Dörfel
Dörfel

Gehört zur Vlg. v. 9.9.80
Az 35.2-12.03 (7/11 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. 24. Oktob. 1980 bekanntgemacht worden

Essen, den 27. Oktober 1980

Der Oberstadtdirektor



I.A.
Dörfel
Dörfel