

Begründung \*  
zum Bebauungsplan

"Gerichtsstraße/Rudolf-Heinrich-Straße" Nr. 7/77  
Stadtbezirk Borbeck

- 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. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256)

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Rudolf-Heinrich-Straße, die zwischen dem Karstadt-Neubau und der geplanten I-geschossigen Ladenzeile als Fußgängerzone ausgebaut wird,
- im Norden durch die Gerichtsstraße und Germaniastraße,
- im Osten durch die Otto-Brenner-Straße und
- im Süden durch die Borbecker Straße.

## 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 Ortskernes-", der am 7.12.1973 rechtsverbindlich wurde.

Für den anschließenden Bereich soll in Kürze ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die bisher getroffenen städtebaulichen Festsetzungen größtenteils aufgehoben.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Borbeck-Neuplanung des Ortskernes-" sieht für den Baublock Gerichtsstraße und Rudolf-Heinrich-Straße z.Zt. überwiegend eine Kernbebauung - mit Ausnahme einer Häuserreihe an der Germania-/Gerichtsstraße - vor. Bei Realisierung dieses Planes wäre der Abbruch von Gebäuden im größeren Umfang vorgesehen gewesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der umfangreiche Abbruch von Häusern im Hinblick auf eine starke Verdichtung im Umkreis des Bahnhofes Borbeck, insbesondere in Anpassung an die landesplanerischen Vorstellungen für erforderlich gehalten und daher eine Bebauung von VI bis X Geschossen festgesetzt. Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen und der hohen Kosten für die Bodenordnung und der geänderten Auffassungen über erhaltenswerte Bausubstanz sowie Überlegungen zum Immissionsschutz ist vorgesehen, diese Planung zu ändern. Es ist eine Herabsetzung der Baukörper auf max. IV Geschosse geplant sowie eine grundsätzliche Veränderung in der Stellung der Gebäude. Dadurch ergibt sich

eine Reduzierung der Baumasse um ca. 50 % und eine überwiegende Erhaltung der Altbebauung.

Das würde bedeuten, daß ca. 160 Wohnungseinheiten (WE) neu entstehen könnten und ca. 90 WE erhalten blieben.

Die insbesondere aus Immissionsschutzgründen zusammenhängende IV-geschossige Bebauung wird entsprechend der vorhandenen Topographie gestaffelt angeordnet und umschließt drei parkartige ruhige Wohnhöfe und die notwendigen Kinderspielplätze. Es ist daran gedacht, Maisonettewohnungen mit Terrassen in den Obergeschossen und Wohnungen mit Gärten im Erdgeschoß zu errichten. Im Hinblick auf die Südtangente muß die Grundrißgestaltung so geplant werden, daß die Wohnsituation zu den ruhigen Innenhöfen orientiert wird. Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Bauvorhaben im WA-Gebiet zwischen der Süd- und Osttangente werden in 2 Gemeinschaftstiefgaragen, die von der Süd- und Osttangente anzufahren sind, untergebracht. Die Errichtung weiterer Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück ist gemäß § 70 Abs. 4 BauONW ausgeschlossen.

An der Rudolf-Heinrich-Straße gegenüber dem Kaufhaus Karstadt sind I-geschossige Ladenlokale vorgesehen, die mit den Alt- bzw. Neubauten durch Passagen verbunden werden sollen. Damit soll ein attraktives überdachtes Einkaufen in zusammenhängenden kleinen Läden ermöglicht werden. Hier können z.B. Geschäftsleute, die im Zuge der Sanierung Borbeck ihre Ladenlokale verloren haben, untergebracht werden. Das Angebot der Fußgängerzone wird damit vermehrt und ergänzt.

### III. Nutzungen und Zahlenwerte

1. Verfahrensbereich				= 3,45 ha
2. Wohnbauflächen	27400 m <sup>2</sup>	WRg F = 2700 m <sup>2</sup> GRZ 0,4 GFZ 1,0 Z = III	WRo F = 4100 m <sup>2</sup> GRZ 0,4 GFZ 1,1 Z = IV	
		WAg F = 2900 m <sup>2</sup> GRZ 0,4 GFZ 1,0 Z = III	WAg F = 17700 m <sup>2</sup> GRZ 0,4 GFZ 1,1 Z = IV	
3. Öffentliche Verkehrsflächen				= 0,71 ha
4. Stellplätze im öffentl. Straßenraum				= 40 EP
5. Wohnungseinheiten im Endzustand				= 250 WE

### IV. Kosten

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

1. Bodenordnung	
Grunderwerb	584.000,-- DM
Gebäudeentschädigung	1.194.000,-- DM
Umzug / Verlagerung	110.000,-- DM
Abbruch	171.000,-- DM
Sozialplan/Härteausgleich	113.000,-- DM
bereits angefallene Kosten der Bodenordnung (Grunderwerb und Gebäudeentschädigung)	165.000,-- DM
2. Tiefbaumaßnahmen	
Straßenbau	160.000,-- DM
Entwässerung	
a) äußere Erschließung (Vorflut)	keine Kosten
b) innere Erschließung	110.000,-- DM
3. Grüngestaltung	keine Kosten
	<hr/>
	2.607.000,-- DM
	=====
Erlöse aus Veräußerung der Bauflächen	3.355.000,-- 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.

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

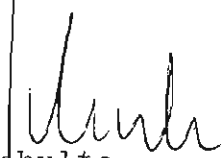
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/77 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes

"Borbeck - Neuplanung des Ortskernes -", Nr. 36/70 als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/77 erfassen.


Essen, den 2. Nov. 1977

Dezernat für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

  
Schulze  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften des BBauG 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 19. Dezember 1977 bis 19. Januar 1978 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 20. Januar 1978

Der Oberstadtdirektor  
I.A.  
*Mester*  
Mester



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am 27. September 1978 gem. § 9 Abs. 6 BBauG a. F. abschließend beschlossen.

Essen, den 2. Okt. 1978

Der Oberstadtdirektor  
I. A.



*M. J. ...*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 29. Juni 1979 bekanntgemacht worden.  
Essen, den 2. Juli 1979  
Der Oberstadtdirektor  
I.A.  
*Mester*  
Mester




Gehört zur Vig. V. 29.1.79  
35.2.1-12.03 (ff. 62.73)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf  
I. A.  
*M. J.*