

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 7/78

"Steele-Altstadt, X. Änderung"

Bereich: Ruhrau/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 Straße Ruhrau (Südtangente Steele), der Bundesbahngleiskurve nach Überrauch, dem nördlichen Ruhrufer und der Straße "Grendtor".

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Bebauungsplanbereich liegt vollständig 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 den Kernzonen 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 Grünflächen-defizit. Durch die Stilllegung der Bundesbahnstrecke von Rellinghausen nach Steele ergibt sich die Möglichkeit, auf dem Gelände zwischen der festgesetzten Südtangente im Zuge der Henglerstraße/Ruhraue und dem Ruhrufer - für die Bewohner ein ausreichendes Angebot von Erholungs- und Freiräumen mit entsprechenden Einrichtungen von Aktivitäten für Freizeit und Erholung anzulegen, das Defizit im wesentlichen damit abzudecken und eine untereinander ausgewogene Verbesserung der Lebensqualität in diesem Raum zu erreichen. Mit dieser Bebauungsplan-änderung sollen für den östlichen Teilbereich dieser Grünzone zur Ruhr die ortsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Fortsetzung des Erholungsgebietes nach Westen wird in einem weiteren Änderungsverfahren (IX. Änderung) zur Festsetzung gebracht werden, so daß als Ausbauziel ein dem Flußlauf folgender Wanderweg mit Radweg (z.T. getrennt) angelegt werden kann, der eine Verbindung der Freizeiträume im Ruhrtal zwischen Horst und Rellinghausen/Heisingen ermöglicht. Innerhalb des Planbereichs soll der geplante Wanderweg unmittelbar am Flußufer vor der Hochwasserschutz-mauer geführt werden. Mit dem Grundstückseigentümer werden dafür außerhalb dieses Verfahrens entsprechende rechtliche Sicherungen angestrebt, wofür schon grundsätzliche Zustimmungen vorliegen. Voraussetzung hierzu ist ferner, daß eine Regulierung der Uferbefestigungen durchgeführt wird. Die Weiterführung dieses Wanderweges in Richtung

Horst soll auf der ehem. Bahntrasse erfolgen, wobei die Herstellung des Anschlusses zwischen Uferbereich und Bahntrasse in Zusammenhang mit dem Bau der neuen Ruhrbrücke erfolgt (außerhalb des Verfahrensgebietes).

Um eine intensivere und attraktivere Grünflächennutzung am vorhandenen Ruhrbrückenkopf und damit am Eingang zum Zentrumsbereich erreichen zu können, wurde eine Teilfläche aus dem heutigen Wasserwerksgelände ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird im Wege einer Ausnahmeregelung angeboten, in landschaftlich reizvoller Lage zur Ruhr östlich der Brücke, die für Andienungsverkehr und als Fußgänger- und Radwegverbindung erhalten bleibt, eine Ausflugsgaststätte o.ä. mit Zubehöreinrichtungen errichten zu können. Eine solche Gaststätte mit Café ist an einer so exponierten Stelle zur infrastrukturellen Ausstattung einer Erholungs- und Freizeitanlage vorwiegend als "Grünflächenzubehör" zu sehen. Sie rundet das Angebot der denkbaren und erstrebenswerten Einrichtungen in einem durch die besondere Eigenart der Umgebung geprägten Gebietes zur öffentlichen Nutzung sinnvoll ab.

Gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" wird die Südtangente zur Erhaltung von Baumbestand und zur Milderung der Verkehrsbelastigungen für die Anwohner im mittleren Bereich nach Süden verschwenkt. Die dadurch anfallenden Flächen werden in der Nutzung den nördlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen. Zur Überquerung der Verkehrsstraße werden im Bereich der Straßenabgänge ampelgesicherte Überwege angelegt. Als Ersatz für die bisherige westliche Zufahrt zum Wasserwerksgelände ist gegenüber der Krahwinkelstraße eine neue Zufahrt im Plan rechtlich gesichert.

### III. Nutzungen und Zahlenwerte:

Gesamtfläche des Verfahrensgebietes:	ca. 4,55 ha
davon Grünfläche (öffentl. Grünanlage):	ca. 1,49 ha
Versorgungsfläche:	ca. 1,97 ha
Erweiterung Gemeinbedarfsflächen:	ca. 0,10 ha
Erweiterung Wohnbaufläche:	ca. 0,05 ha
Straßenfläche:	ca. 0,94 ha

Für die Errichtung einer Ausflugsgaststätte ist innerhalb der Grünfläche eine besonders herausgestellte Fläche von ca. 0,14 ha ausgewiesen.

### IV. Kosten

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

(Mehrkosten gegenüber Bebauungsplan Nr. 20/68):

Bodenordnung	ca. 350.000,- DM
Grünflächengestaltung	ca. 850.000,- DM
zusammen	ca. 1200.000,- DM

Da die Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebietes nach den z.Zt. geltenden Richtlinien mit 76,9 % aus Städtebauförderungsmitteln des Landes mitfinanziert werden, verbleibt ein städtischer Anteil von rd. 280.000,- DM.

Mehrkosten für tiefbautechnische Maßnahmen entstehen nicht.

In die Kostenermittlung sind die für die Herstellung des Wänderweges aufzuwendenden Gelder nicht eingestellt worden.

#### 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 gelten die früher getroffenen Festsetzungen des


Bebauungsplanes Nr. 20/68  
"Steele-Altstadt"

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/78 betreffen.

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

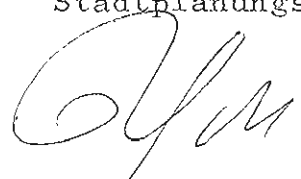
Essen, den 31. Oktober 1978

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulte  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

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

Essen, den 19. Juli 1979

Der Oberstadtdirektor  
I.A.



*Mester*  
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.

*Dörffel*  
Dörffel

Gehört zur Vlg. v. 9.9.80  
A7. 35 2-12.63 (offen 470)

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. 24. Oktob. 1980 bekanntgemacht  
worden

Essen, den 27. Oktober 1980

Der Oberstadtdirektor



I.A.

*Dörffel*  
Dörffel