

Begründung *

zum Bebauungsplan
"Lahnbeckestraße/Rodenseelstraße"
Nr. 38/72

unter Berücksichtigung der Beschlüsse
des Rates der Stadt vom 16. Juli 1975
und 29. Oktober 1975

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

Zu dieser Begründung gehört die geänderte Anlage vom
13. Oktober 1975 (Pflanzschema) der Begründung vom
8. Juli 1975.

* Siehe § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/72 ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Plan erfaßt etwa das von der Rodenseelstraße - die nach Westen bzw. nach Südwesten verlegt wird -, der Wendelinstraße bis Haus Nr. 16, der nördlichen Begrenzung des Sportplatzes, der südlichen Grenzen der Besitzungen Franz-Xaver-Weg Hs.Nrn. 14, 16 und 3 sowie Korumhöhe Hs.Nrn. 20-30 der Lahnbeckestraße mit Ausnahme der Grundstücke Haus Nrn. 72-94 und einschließlich eines 40 m tiefen Grundstücksteiles nördlich dieser Straße zwischen den Häusern Sulzbachtal Nrn. 1-5 und Lahnbeckestraße Nr. 71, der Straße "Im Helf" (West-Ost-Verlauf), der Verlängerung dieses Straßenabschnittes nach Osten bis zur Stadtgrenze Essen / Bochum-Wattenscheid (ca. 140 m parallel zur Eisenbahnstrecke), der Stadtgrenze Essen / Bochum-Wattenscheid, den südlichen Grenzen der Besitzungen Im Helf Hs.Nrn. 10 und 50, einer Linie im Abstand von ca. 7,5 m ostwärts der östlichen Grundstücksgrenze der Besitzung Füllenkamp Hs.Nr. 51 (nördliche Verlängerung der Straße "Füllenkamp") und der "Märkische Straße" mit Ausnahme der Grundstücke Märkische Straße Hs.Nr. 159 und Rodenseelstraße Hs.Nrn. 203-207 begrenzte Gebiet.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Für die Entwicklung der Oststadt wurde zur Sicherung der Bauleitplanung durch den Rat der Stadt am 28.6.1961 der Beschluß gefaßt, in den Bereichen Leithe - Freisenbruch - Horst Bebauungspläne aufzustellen. In Ergänzung hierzu ist am 25.11.1970 ein gleicher Beschluß für den Bereich Sulzbachtal / Eisenbahnlinie Essen-Bochum / Lahnbeckestraße ergangen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Bereiche.

Südlich der B 1 und östlich von Steele ist der Planungsraum im übergeordneten Sinne Teil der Oststadt, die aus den Schwerpunkten Hörstefeld, Eiberg Bergmannsfeld, Freisenbruch, Isinger Feld und Leithe besteht. Diese Stadtteile sind durch die geplante K 12 untereinander verknüpft und an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ausgehend von den Zielsetzungen der Stadt zur Strukturverbesserung der Oststadt ist es im Rahmen der Regionalplanung des Landes von besonderer Bedeutung, in der Nähe von Wohnungen ein gewisses Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen. Bei der Standortwahl für das Gewerbegebiet waren die vorhandenen gewerblichen Ansatzpunkte - das Gelände der ehemaligen Zeche Katharina / Schacht Zentrum -, die topographischen Verhältnisse und die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten ausschlaggebend. Mit der Anerkennung der Förderungswürdigkeit dieser Maßnahme durch das Land und der Bereitstellung entsprechender Mittel hat die Stadt schon vor Jahren erhebliche Beträge in die Erschließung und den Ankauf des Geländes investiert. Wenngleich für diese Gewerbeansiedlung heute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, so ist doch bei der Planung besonders auf eine harmonische Eingliederung des Gebietes in die

Landschaft geachtet worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen dafür optimale Voraussetzungen, zumal die angrenzenden Flächen zur Einbeziehung in den Naherholungsraum entsprechend ausgewiesen und geschützt werden.

Veranlassung und Aufstellung des Planentwurfes ist die Aufschließung und planungsrechtliche Sicherung von Flächen, die für die gewerbliche Nutzung besonders geeignet sind. Neben der Möglichkeit, Gleisanschlüsse herzustellen, ist auch die Erreichbarkeit durch Lkw's gegeben. Sowohl die überregionalen Anschlüsse, als auch die Verbindung zur Innenstadt und zur Oststadt sind im ausreichenden Umfang schon vorhanden und werden nach Ausbau entsprechend der bereits rechtsverbindlichen bzw. vorliegenden Planung weiter verbessert.

Begünstigt durch die topographische Situation sichert der Bebauungsplan eine Einbindung in das städtische Gefüge, das sowohl eine optische als auch allgemein emittierende Belästigung angrenzender Wohnquartiere vermeidet.

Zur Abschirmung der Wohngebiete nördlich der Lahnbeckestraße und westlich der Straße "Sulzbachtal" sind Grünflächen (öffentliche Parkanlagen) mit Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Ziff. 15 BBauG festgesetzt. Zusätzlich ist für einen 10 m breiten Grundstücksstreifen entlang der neuen Erschließungsstraße südlich der Lahnbeckestraße und am Westrand des GE-Gebietes für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorgeschrieben. Ebenso ist für Teilflächen des GE-Gebietes eine Einschränkung bezüglich der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen zum vorbeugenden Immissionsschutz für die Wohngebiete festgesetzt.

Am Ostrand des Gewerbegebietes ist eine 30 m breite und nördlich der Straße "Im Helf" eine 50 m breite Grünfläche als Schutzfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BBauG mit einer Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als flächendeckende Schutzpflanzung - nach dem als Anlage beigefügten Pflanzschema - festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Schutze der unterschiedlichen Nutzungsarten gegeneinander und gewährleisten eine Einbindung und Einordnung der Gewerbeansiedlung in die Landschaft. Der Übergang zur freien Landschaft soll auch dadurch sichergestellt werden, daß die vorhandenen und das Landschaftsbild prägenden Baumgruppen und Einzelbäume innerhalb der im Süden sich anschließenden Grünbereiche durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt werden.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Lahnbeckestraße und dem geplanten GE-Gebiet wird ebenfalls eine Grünfläche als Schutzfläche mit gleichen flächendeckenden Bepflanzungsgebot festgesetzt, die der Abschirmung und damit dem Umweltschutz dienen soll.

Durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen gemäß § 8 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird darüber hinaus dem Immissionsschutz und damit dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung im gebührenden Umfang und im ausreichenden Ausmaß Rechnung getragen.

Entlang der Rodenseelstraße und südlich der Straße "Im Helf" sind Land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, die die erforderlichen Abschirmfunktionen insbesondere gegen die Wohngebiete in Freisenbruch übernehmen.
Im Anschluß an den vorhandenen Sportplatz an der Ecke Rodenseelstraße / Wendelinstraße ist die Errichtung eines Sportstadions mit notwendigen Einstellplätzen vorgesehen.

III. Zahlenwerte

Gewerbeflächen	Bebauung bis 4 Geschosse
	Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
	Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0

Spielfläche in Grünflächen
Sportanlage mit Stadion und Übungsfeld sowie Stellplätzen
Einstellplätze im öffentlichen Straßenraum ca. 270

Auf den Privatgrundstücken können Stellplätze in ausreichender Anzahl untergebracht werden.

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:	1.200.000,- DM
Straßenbau einschl. Signalisierung:	2.368.000,- DM
Kanalbau:	1.224.000,- DM
Grünflächengestaltung und Grünabschirmung:	2.500.000,- DM
Sportplatz ohne Tribüne:	1.000.000,- DM
	<u>8.292.000,- DM</u>

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erforderlich.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lahnbeckestraße/Rodenseelstraße" gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft, die im

Bebauungsplan Nr. 6/67 "Freisenbruch (Oststadt)
Bereich: Bochumer Straße/Rodenseelstraße"

enthaltenen Festsetzungen, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/72 betreffen.

Essen, den 10. November 1976

Dezernat für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Amtsleiter

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. *10. Dez. 1976* bekanntgemacht
worden

Essen, den *14. Dez. 1976*

Der Oberstadtdirektor

I. A.

