

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Bergmannsfeld (Oststadt)"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnungsmaßnahmen
- IV. Kosten

Ein Entwurfsplan, in dem die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche und vorgesehene Bebauung dargestellt ist, wurde dieser Begründung als Anlage beigefügt.

+ Siehe § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Bergmannsfeld (Oststadt)" durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen den Straßen Sachsenring und Schultenweg sowie der Anschlußbahn zur Fettfabrik Velten.

II. Allgemeines

1. Gesamtplanung (Oststadt)

Die Flächenreserven der Stadt Essen sind begrenzt. Essen ist ringsum eingeschlossen von kleinen, mittelgroßen und großen Städten, so daß ein Wachsen des Einzugsgebietes oder ein Sprung über die kommunalen Grenzen nicht ohne weiteres möglich ist.

Innerhalb des Stadtgebietes liegen jedoch noch viele Bereiche, die bei der Entwicklung der Stadt im Laufe der Jahrzehnte und durch Eingemeindungen als Streusiedlungen, landwirtschaftliche Restflächen oder fehlentwickelte Mischsiedlungen übrig geblieben sind.

So sind auch in dem im Osten der Stadt auf den Ruhrhöhen in landschaftlich reizvoller Lage gelegenen Gebiet, das für die Stadterweiterung vorgesehen ist, ebenfalls Äcker und Wiesenflächen mit Streusiedlungen, Industrieinsprengeln und städtischer Randbebauung vermischt. Diese Mischlage erlaubt einerseits eine großzügige Entwicklung zu einem neuen Stadtteil im Osten von Essen, andererseits erfordert der heutige Zustand dringend eine Ordnung des ganzen Raumes, die der wachsenden Zersiedlung Einhalt gebietet.

Historisch gehört das Gebiet der Oststadt zum Einflußbereich der ehemals selbständigen Stadt Steele, die erst 1929 eingemeindet worden ist.

Topographisch gehört das Plangebiet zum Ruhrhöhenweg, der ab und zu von Siepentälern in Nord-Süd-Richtung durchzogen ist.

Die hierdurch gegebene natürliche Gliederung des Gebietes soll beibehalten werden.

Die Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Oststadt wird entscheidend von der Tatsache bestimmt, daß schon im Mittelalter die Kohle hier im Tagebau abgebaut wurde. Geologisch streicht das flözführende Karbon zutage aus. Kleinere Zechen arbeiteten hier noch vor wenigen Jahren. Das gesamte Gebiet ist deshalb außerordentlich bergschädengefährdet.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen vier vorhandene Siedlungskerne, die berücksichtigt werden müssen und die sich z.T. nach Entwicklung und Struktur sehr unterscheiden.

Freisenbruch ist der dichtest besiedelte Teil und die älteste unter den vorhandenen Ansiedlungen. Sie hat sich entlang der historischen Ost-West-Verbindung des alten Hellweges, der heutigen Bochumer Straße, entwickelt und hat die engste Verbindung zu Steele, das für das ganze Gebiet Zentrum und "Stadt" ist.

Freisenbruch hat heute 12.000 Einwohner mit mehr als 50 % Arbeiterbevölkerung, jedoch wenige Arbeitsstätten (vorwiegend Läden und Nahversorgungsbetriebe, die sich entlang der Bochumer Straße entwickelt haben). Es ist eine beträchtliche Arbeitskraftreserve vorhanden. Der Baubestand besteht vorwiegend aus stark überalterten Miethäusern.

Eiberg schließt sich bis zur Stadtgrenze im Osten an und verfügt vorwiegend über landwirtschaftlich genutzte Flächen bei knapp 1,500 Einwohnern. Dem dörflichen Charakter entspricht der hohe Prozentsatz von Bauernhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleinsiedlerstellen in meist ein- und zweigeschossiger Bebauung.

Der größte Teil der Gebäude ist in der Vorkriegszeit errichtet worden.

Horst liegt südlich von Freisenbruch und Einberg und zählt rd. 5.600 Einwohner. Die Gemarkung umfaßt drei Zonen:

das Industriegebiet zwischen Ruhr und Eisenbahn Steele-Hattingen,

das Wohngebiet am Hang an der Dahlhauser Straße und das bäuerliche Gebiet im Osten.

In den bebauten Teilen ist Horst ähnlich wie Freisenbruch stärker mit Mehrfamilienhäusern, trotzdem vorwiegend ein- und zweigeschossig, bebaut. Die Gebäude wurden auch hier zum größten Teil in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg errichtet. Der Anteil der nach 1948 errichteten Gebäude ist auffallend gering.

Leithe liegt im Norden der Oststadt und ist vorwiegend nach Kray orientiert. Die im Planungsbereich liegende Teilfläche der Gemarkung Leithe hat ca. 2.000 Einwohner.

Die bebauten Teile von Leithe liegen nördlich vom stillgelegten Schacht/zentrum. Im Gegensatz zu den bisher beschriebenen Gebieten wurden in Leithe etwa die Hälfte aller Gebäude nach 1948 errichtet.

Für das gesamte Baugebiet Oststadt sind bisher die Bebauungspläne Freisenbruch Süd, Teil I und Teil II, Wolfskuhle sowie der Plan Augenerstraße rechtsverbindlich. Der Plan Isinger Feld befindet sich im Verfahren.

Durch die historische Entwicklung ist der Raum vorwiegend von Ost-Weststraßen durchzogen. Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes tangiert der Ruhrschnellweg (B 1), durch die Mitte verläuft die Bochumer Straße und im Süden die Dahlhauser Straße. Die erste Voraussetzung, das Gebiet zu einer Einheit zusammenzufassen, war daher die Planung einer leistungsfähigen Nord-Süd-Verbindung. Sie soll als anbaufreie Kreisstraße vom Korthover Weg in Kray über den Ruhrschnellweg, zentral durch das Planungsgebiet geführt werden. Aus dem Raume Leithe kommend wird sie durch ein Kreuzungsbauwerk an die Bochumer Straße in Freisenbruch angeschlossen, umgeht das Gebiet Bergmannsfeld und mündet im Süden in die Dahlhauser Straße, die in einer neuen Führung das Gebiet Ruhrau durchquert.

Die einzige heute vorhandene Nord-Süd-Verbindung über die Rodenseelstraße/Sachsenring wird auch in Zukunft die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße behalten.

Der verkehrliche Anschluß der Oststadt an die Essener Innenstadt erfolgt über

- a) den Ruhrschnellweg,
- b) eine südlich des Isinger Feldes verlaufende Verbindungsstraße zur Fürstinstraße/Schönscheidtstraße/Zehnthof/Frillendorfer Straße,
- c) eine neue Verbindung von der Schönscheidtstraße zur Steeler Straße,
- d) über die geplante Süd-Umgehung Oststadt.

Die Voraussetzung für eine wirksame Grün- und Erholungsflächenplanung wird durch die geordnete Erschließung des gesamten Bereiches ermöglicht. Für die Bevölkerung haben die heute größtenteils landwirtschaftlich genutzten Freiräume keinen besonderen Erholungswert. Die Planung sieht eine durchgrünte, mit der Landschaft verbundene Bebauung vor, so daß auch der dort wohnende und nicht nur der wandernde Mensch in den Genuß des Grüns kommt. Darüberhinaus werden die bisher meist brach liegenden Siepentäler als Erholungszonen gestaltet, mit Sportanlagen und Gartenanlagen durchsetzt. Trennzonen und Schutzgrün an Straßen und Bahnstrecken, Grünzüge innerhalb der einzelnen Baugebiete sowie ein großer Friedhof, der gleichzeitig als Park der Bevölkerung dienen soll, ergeben mit den verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen innerhalb des Verbandsgrünflächenzuges am Stadtrand eine Gesamtfläche von 531 ha; d.h. rd. 49 % des gesamten Planungsgebietes verbleiben als Grün- und Freiflächen.

Die zentralen Aufgaben für die Oststadt soll der alte Ortskern Steele übernehmen, der schon heute für das ganze Gebiet Mittelpunktfunktion ausübt und der im Zuge einer großzügigen Sanierungsplanung für seine künftigen Aufgaben in seiner Kapazität verstärkt wird. Für den darüberhinausgehenden Bedarf tritt die Innenstadt Essen ein. Der tägliche Bedarf kann in den einzelnen Nahversorgungszentren der Siedlungsgebiete gedeckt werden.

2. Planungsgebiet Bergmannsfeld

Durch den Ankauf des Hofes Wiesmann und des Hofes Bergmann und mehrerer landwirtschaftlich genutzter Einzelgrundstücke im Laufe der letzten Jahre ergab sich die Möglichkeit, durch zusammenhängende Planungsmaßnahmen den gesamten Raum zu ordnen. Hier sollen für die Strukturverbesserung der Stadt und für die von den großen Sanierungs- und Verkehrsbauvorhaben der nächsten Jahre betroffene Bevölkerung neue An siedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nachdem der Rat der Stadt am 28.6.1961 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Satzung über ein Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke für den ca. 740ha großen Bereich Leithe-Horst beschlossen hatte, begannen die ersten Planungsüberlegungen für dieses große Gebiet. Die Verwaltung und ein beauftragter freier Architekt erarbeiteten eine Planungskonzeption. Der Rat der Stadt hat die dieser Planung entsprechenden Änderungen des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 10.7.1964 einstimmig beschlossen.

Der Bebauungsplan für den Teilbereich Bergmannsfeld umfaßt eine Fläche von 34,4 ha, auf der insgesamt 1769 Wohnungseinheiten errichtet werden sollen. Das Bauprogramm der Neuen Heimat sieht vor:

Eigenheime	30 WE
Eigentumswohnungen	150 WE
Mietwohnungen	1548 WE

Außerdem errichtet die Gagfah im Südwesten des Gebietes 41 Eigenheime.

Das Verfahrensgebiet liegt auf einem im wesentlichen von Nordwesten nach Südosten abfallenden Hanggelände mit Höhenunterschieden bis zu 30 m. Es wird im Norden durch eine in ehemaligen Zechengebäuden untergebrachten Fettfabrik begrenzt, die durch Grün gegenüber dem Wohnungsbaugelände abgeschirmt wird und im Nordosten durch eine ehemalige Zechenhalde, die abgetragen wird und deren Gelände ebenfalls baulich erschlossen werden soll. Das Gelände im Südosten soll eine

Bezirkssportanlage, ein Hallen- und ein Freibad aufnehmen. Im Süden, Westen und Nordwesten wird das Bergmannsfeld von Grünflächen umgeben, die sich für die Anlage kleinerer Sportübungs- und Spielplätze eignen sowie von der bestehenden öffentlichen Erholungs- und Sportanlage des Bergmannsbusches, der mit seinem alten Baumbestand einen wirkungsvollen Abschluß der Bebauung nach Westen bildet.

Bei der geplanten Wohnbebauung herrscht der mehrgeschossige Winkelhaustyp vor, der die Schaffung intimer Wohnhöfe gestattet. Erstmalig in Essen ist die Errichtung eines sogenannten Wohnhügels geplant, bei dem Eigentumswohnungen in terrassenförmiger Bauweise übereinander, jedoch jeweils nach oben zurückspringend- angeordnet werden.

Weitere Eigentumsmaßnahmen sind im Süd- und Nordwesten des Verfahrensgebietes in Form der traditionellen Reihenhäuser vorgesehen.

Die Garagen werden fast ausschließlich unter der Erdoberfläche in Sammelanlagen untergebracht. Außerdem sind ebenerdige Stellplätze in einer Zahl vorgesehen, die dem voraussichtlichen Bedarf angemessen sind, d.h. auf eine Wohnung entfallen etwa 1,2 Garagen und Stellplätze. Drei geplante Tankstellen dienen der Versorgung der Kraftfahrzeuge.

Für den Gemeinbedarf ist ein evangelisches Gemeindezentrum, eine Doppelschule mit je 13 Klassen, ein Bürgerhaus mit Stadtarztstelle, Bücherei, Räume für die Altenbegegnung und eine Sparkassenzweigstelle und ein Ladenzentrum für den Einkauf des täglichen Bedarfs eingeplant.

Dieser ganze Bereich liegt an einem ausschließlich dem Fußgänger vorbehaltenen Straßenraum, der auch über die äußere Erschließungsstraße hinweg mit Hilfe von Fußgängerwegen und -übergängen Verbindung mit der Bezirkssportanlage und dem kath. Gemeindezentrum erhält.

Im Bereich der Wohnbauten liegen rd. 20 Kinderspielplätze.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Nachbarschaft Bergmannsfeld um das östlich der Straße Sachsenring angrenzende Gelände erweitert werden. In diesem Gebiet, das die Bezeichnung Sachsenring/Reibenkamp erhält, sind 600 WE, davon 40 Eigenheime, geplant. Außer einer für die gesamte Nachbarschaft Bergmannsfeld/Sachsenring/Reibenkamp geplanten kath. Kirche soll dieser Bereich keine eigenen Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen erhalten.

Die äußere Erschließung wird über eine von Norden nach Süden verlaufende, die gesamte Oststadt erschließende Verkehrsstraße (als Kreisstraße zu klassifizieren), die den Bereich des Bergmannsfeldes im Osten umschließt, sichergestellt. Die innere Erschließung der Nachbarschaft Bergmannsfeld erfolgt über eine Wohnsammelstraße, die im Norden an die innerstädtische Verkehrsstraße, im Süden an den noch auszubauenden Schuldenweg angebunden ist.

Die Wohnbereiche selbst werden durch Stichstraßen erschlossen.

Im Bergmannsfeld hat im vorigen Jahrhundert oberflächennaher Abbau stattgefunden. Der schädigende Abbau erfolgte durch die Gewerkschaft "Eintracht über der Eintrachter Stollensohle". Sie ist zwar im Berggrundbuch noch eingetragen, hat aber seit Beginn dieses Jahrhunderts keine gesetzliche Vertretung mehr im Sinne des § 119 des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865 (ABG) und des § 26 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Innerhalb des Siedlungsgeländes und in seinem unmittelbaren Bereich ist in alter Zeit bereits in 10 Flözen Abbau umgegangen.

Zunächst wurde dort, wo das Deckgebirge nur wenige Meter dick ist, Abbau vom Tage her betrieben. Da dies zu einer Zeit geschah, als das Berggesetz noch nicht bestand (1865), sind über diesen Abbau nur lückenhafte Aufzeichnungen vorhanden. Die im Flöz Dickebank liegenden Pingen, die jeweils kleine "Bergwerke" waren, zeugen von diesem Primitivabbau. Später ging der Bergbau dazu über, kleinere Schächte anzulegen und von diesen aus Querschläge vorzutreiben. Von der

Stollensohle aus wurde dann die Kohle zum Tage hin abgebaut. Der Tiefbau begann nach Erfindung der Dampfmaschine in der Mitte des vorigen Jahrhunderts. Dieser intensivere Abbau wurde aber bereits vor der Jahrhundertwende stillgelegt.

Im Jahre 1952 versuchte erneut eine Kleinzeche als Pachtbetrieb der Langenbrahm AG Kohle zu fördern. Sie mußte allerdings schon nach 2 Jahren schließen, als eine Normalisierung der Kohlenpreise eintrat. Die Abbaue dieser Kleinzeche, welche die letzten oberflächennahen Abbaue unter dem Siedlungsgebiete sind, finden sich im Südwesten des Gebietes nahe der Grenze. In Zukunft wird nur Tiefbau unter dem Baugelände umgehen. Der erste Abbau setzte bereits 1963 von Süden her, und zwar von der Gesellschaft Heinrich Bergbau AG. Die in diesem Gebiet ebenfalls bergbautreibende Gesellschaft Essener Steinkohlenbergwerke AG beabsichtigt erst etwa 1980 mit ihrem Abbau in größerer Tiefe zu beginnen.

Zusammenfassend steht also fest, daß unter dem Siedlungsgebiete in alter Zeit schon erheblich Bergbau umgegangen ist: ein oberflächennaher über der Eintrachter Stollensohle und anschließend Tiefbau bis etwa 400 m Tiefe. Z.Z. kommt erneut das Gebiet in den Einfluß eines neuen Tiefbaues, der sich in der fernen Zukunft noch verstärken soll. Die Einwirkungen der alten Tiefbaue sind schon lange abgeklungen. Sie können den zu erstellenden Baukörpern keinen Schaden mehr zufügen. Was geblieben ist, sind Bruchspalten und evtl. Hohlräume des alten oberflächennahen Abbaus, die hundert Jahre und länger offen bleiben können.

Auch die zukünftigen Abbaue, die unterhalb 400 m umgehen werden, sind zahl- und umfangreich, so daß ein neues großes Bergsenkungsgebiet zu erwarten ist, in dem auch mit Schief-lagen gerechnet werden muß.

Nach Erstellung bergbaulicher Gutachten, Durchführung von Probebohrungen und sonstigen Untersuchungen und die dadurch festgestellten geologisch und bergbaulich besonderen Verhältnisse sind für das gesamte Baugebiet Sicherungszonen angegeben.

Die städtebauliche Gesamtlösung und die bauliche Gestaltung im Einzelnen sind ganz wesentlich von den bergbaulichen Untergrundverhältnissen beeinflußt worden.

III. Bodenordnungsmaßnahmen

Wesentliche Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da das für eine Bebauung vorgesehene Gebiet sich im Eigentum der Stadt befindet. Soweit in den Randzonen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bodenordnungsmaßnahmen notwendig werden sollten, ist beabsichtigt, von den im vierten Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) aufgeführten Maßnahmen Gebrauch zu machen. Welche dieser Maßnahmen durchgeführt wird, richtet sich nach den sich jeweils ergebenden Notwendigkeiten.

IV. Kosten

Die Erschließungsanlagen werden von der Gesellschaft "Neue Heimat" gebaut. Die voraussichtlichen Kosten sind überschläglich mit 3,5 Mio. DM ermittelt worden. Die Stadt Essen beteiligt sich an diesen Kosten -gemäß § 7 der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 2.6.1961- mit 10 %,

ca. 200.000,-- DM

Außerdem entstehen der Stadt durch den Bau der innerstädtischen Sammelstraße, die mit 2,75 Mio. DM veranschlagt ist und durch den Ausbau der Straße Schultenweg, die mit 0,3 Mio DM veranschlagt ist, voraussichtliche Kosten von

ca. 2.300.000,-- DM


Essen, den 22. November 1965

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt



Oberbaurat


Oberliegenschaftsrat

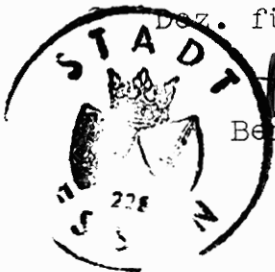
Baudirektor

Dez. für Stadtentwicklung

Dez. für Bauwesen


Beigeordneter

Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 6. Dezember 1965 bis 6. Januar 1966 öffentlich ausgelegen.



Essen, den 10. Januar 1966

Müller

Städt. Verm. Amtmann

Gehört zur Vfg. v. 28. JUNI 1966
Az. IB1-125.4 (Essen 4801)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 ist im Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 27 vom 9. Juli 1966, veröffentlicht worden.

Diese Begründung liegt ab 11. Juli 1966 öffentlich aus.

Essen, den 11. Juli 1966

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Müller

Städt. Verm. Amtmann

X Beitrittsbeschuß und vorsorglich erneute
Bekanntmachung gem. § 12 Bundesbaugesetz
siehe auf Blatt 488 der Bebauungsplanzeichnung.

Essen, den 7. November 1975

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Müller