

S t a d t E s s e n
Liegenschaftsverwaltung
Stadtvermessungsamt

E r l ä u t e r u n g e n
zum Durchführungsplan
"Rüttenscheider Straße"
im Bereich Bertoldstraße/Rosastraße
(Rüttenscheider Stern)

- I. Begrenzung des Verfahrensgebietes
- II. Allgemeines
- III. Die städtebauliche Planung
- IV. Maßnahmen zur Bodenordnung und der
Bebauung
- V. Kosten

Das Grundstücksverzeichnis zum Durchführungsplan ist als
Anlage diesen Erläuterungen nachgeheftet.

I. Begrenzung des Verfahrensgebietes

Das Durchführungsplangebiet "Rüttenscheider Straße" im Bereich Bertoldstraße/Rosastraße ist wie folgt begrenzt:

Rüttenscheider Straße, Klarastraße, Hedwigstraße, Rosastraße, Zweigertstraße, Alfredstraße und Bertoldstraße.

II. Allgemeines

Im Durchführungsplan "Rüttenscheider Straße" - vom Glückaufhaus bis Fridtjof-Nansen-Straße - sind auch die Fluchtlinien für die Baublöcke

- a) Bertoldstraße, Rüttenscheider Straße, Zweigertstraße, Alfredstraße,
- b) Rüttenscheider Straße, Klarastraße, Hedwigstraße, Rosastraße bis zur Rüttenscheider Straße

am 30.10.57 förmlich festgestellt worden.

Ausschließlich für den Baublock zu a) wurde am 30.4.58 ein Durchführungsplan förmlich festgestellt, in dem auch Nutzungsart und Nutzungsgrad sowie die Bebauung der einzelnen Baugrundstücke festgelegt wurde (§ 10 Abs. 2 c u. d des Aufbaugesetzes NW).

Durch den vorliegenden Durchführungsplan werden die Fluchtlinien in der Rüttenscheider Straße, Alfredstraße und Klarastraße geringfügig geändert.

In dem Baublock zu a) werden zur Errichtung einer Geschäftspassage innerhalb der Randbebauung und eines Bauwerks zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auch die Nutzungsart und der Nutzungsgrad sowie die Bebauung der Grundstücke gem. § 10 Abs. 2 c u. d des Aufbaugesetzes NW neu festgelegt.

Ebenfalls erfolgt die gleiche Festlegung für den unter b) genannten Baublock zum Zwecke einer geregelten Bebauung und zur Schließung der Platzwand zur Kreuzung Rüttenscheider Straße - Zweigertstraße - Klarastraße hin

III. Die städtebauliche Planung

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen im Bereich der Rüttenscheider Straße - Zweigertstraße - Klarastraße ist eine großzügige Umgestaltung und eine Neufestsetzung der Fluchtlinien sowie der Nutzungsart, des Nutzungsgrades und der Bebauung notwendig geworden.

Das von der Rüttenscheider Straße - Bertoldstraße - Alfredstraße - Zweigertstraße umschlossene Gebiet soll entsprechend der Bedeutung des Rüttenscheider Sterns zu einem Einkaufszentrum von Rüttenscheid mit einer Geschäftspassage innerhalb der Randbebauung ausgebaut werden. Durch den Erwerb des großen Grundstückes Rüttenscheider Straße 62 - durchgehend bis zur Alfredstraße - von der Gelsenkirchener Bergwerks AG. konnte die Aufschließung des Blockinnern großzügig gestaltet werden. Die vorgesehene Geschäftspassage wird durch die Randbebauung der Rüttenscheider Straße in Höhe des Gebäudes Nr. 62 und der Zweigertstraße in Höhe der Gebäude Nr. 10 und Nr. 12 geführt und ^{zwei} eingeschossig ausgebildet. Von der Passage im Blockinnern ist zur Alfredstraße ~~und Bertoldstraße~~ hin ~~je~~ ein Verbindungsweg für Fußgänger festgelegt worden. Durch diesen ~~Verbindungswege~~ soll auch eine Entlastung des Fußgängerverkehrs an der Kreuzung Rüttenscheider Straße/Zweigertstraße geschaffen werden. Außerdem ist an der Ecke Alfredstraße und der Bertoldstraße ein Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehen. Dieses Bauwerk ist auf einer bereits in einem früheren Durchführungsplan festgelegten Fläche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen zu errichten. Es faßt in drei Ebenen ca. 300 Einstellplätze. Die Einfahrt ist von der Bertoldstraße aus festgelegt worden. Dadurch ist sichergestellt, daß der fließende Verkehr auf der Bundesstraße 224 durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht behindert wird.

Zur Erschließung der Hofräume der Grundstücke an der Ecke Alfredstraße/Zweigertstraße ist im Bockinnern ein Zufahrtsweg geplant. Dieser ist von der Bertoldstraße aus durch das vorgesehene Parkhaus zu erreichen.

Die Bebauung an der Ecke Alfredstraße und Zweigertstraße ist ebenfalls neu geregelt. Es ist an der Alfredstraße im Anschluß an den Fußgängerweg neben dem Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ein ~~XIII~~-geschossiges Hochhaus mit der Schmalseite zur Alfredstraße hin vorgesehen. Diesem Hochhaus ist ein V-geschossiges Gebäude angegliedert, ~~welches bis zur Ecke Zweigertstraße geführt wird.~~ Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen ist an dieser Straßenecke von der Alfredstraße aus zur Zweigertstraße hin eine Arkade einzubauen. Ebenfalls sind in der Alfredstraße in den V- und ~~XIII~~-geschossigen Gebäuden in Höhe der Bushaltestelle Arkaden zur Erweiterung des Bürgersteiges und als Regenschutz für die wartenden Fahrgäste festgelegt worden.

Die bestehenden Gebäude Rüttenscheider Straße 60, 64 und Zweigertstraße 2 sowie der behelfsmäßige Teilwiederaufbau Zweigertstraße 12, werden verkehrsbedingt von der neuen Fluchtlinie geschnitten und müssen abgebrochen werden.

Im Rahmen der Neugestaltung werden sie durch Neubauten in der neuen Fluchtlinie ersetzt. Der II-geschossige Altbau Rüttenscheider Straße 62 muß der Planung des Einkaufszentrums weichen.

Für die an der Bertoldstraße liegenden Grundstücke Nr. 5 bis Nr. 13 wird die Ausweisung als B-Gebiet beibehalten. Im übrigen ist eine Ausweisung als C-Gebiet vorgesehen unter Fortfall der bisherigen D-Gebietsausweisungen an der Rüttenscheider Straße. Diese Maßnahme ist notwendig, um eine der Planung entgegenstehende höhere bauliche Ausnutzung zu verhindern.

Zugleich werden in dem vorliegenden Durchführungsplan die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten in dem östlich der Rüttenscheider Straße gelegenen Gebiet, im Bereich der Klarastraße - Hedwigstraße - Rosastraße geregelt. Die mit dem Durchführungsplan "Rüttenscheider Straße" am 30.10.

1957 förmlich festgestellten Fluchtlinien werden bis auf die vorgesehenen verkehrstechnisch bedingten Arkaden Ecke Rüttenscheider Straße/Klarastraße und in Höhe Klarastraße 12 beibehalten. Durch einen VI-geschossigen Baukörper wird die Platzwand zur Rüttenscheider Straße hin geschlossen. Dem Bau vorgelagert wird eine Freifläche geschaffen, die einen öffentlichen Parkplatz mit ca. 37 Einstellplätzen aufnehmen soll. Vor den Gebäuden Rosastraße 2 und 4 werden ca. 16 nicht öffentliche Einstellplätze durch Entwidmung öffentlichen Straßenlandes geschaffen.

Durch die neue Verkehrsplanung des Rüttenscheider Sterns ist der Abbruch des bestehenden Ladenkioskes erforderlich. Anstelle dieses Kioskes ist ein neuer größerer Bau, verbunden mit einer unterirdischen Bedürfnisanstalt, geplant.

Die Altbauten Klarastraße 10 und 12 sowie die Teilruine Rosastraße 15 müssen ebenfalls abgebrochen werden. Ersatzbauten können in der neuen Fluchtlinie errichtet werden.

Im Blockinnern ist ein I-geschossiger Garagentrakt geplant.

Das ganze Gebiet des Blockes ist als C-Gebiet eingestuft.

Soweit der Durchführungsplan für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke keine verbindlichen Festlegungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.1938. ~~in Verbindung mit der örtlichen Bau-
stufenordnung vom 17.1.51/26.9.51.~~

Für die Hochhäuser sind die im Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau vom 30.12.54 (Min.Bl. NW 1955, S. 117) genannten Bestimmungen einzuhalten.

Da sich die Höhenlage der vorhandenen Straßen und die Entwässerungsleitungen nicht wesentlich verändern, erübrigt sich die Aufstellung von Sonderplänen.

Durch die beschriebene, großzügige Gestaltung verspricht der Rüttenscheider Stern in städtebaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht den zu erwartenden Anforderungen gerecht zu werden.

IV. Maßnahmen zur Bodenordnung und der Bebauung

Die im vorliegenden Durchführungsplan festgelegte Planung stimmt mit den Zielen des Leitplanes überein. Die bereits in den Erläuterungen zum Durchführungsplan "Rüttenscheider Straße" aufgeführten Bodenordnungsmaßnahmen gem. § 14 c (Umlegung) und 14 f (Enteignung) des Aufbaugesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29.4.1952 sind auch für den Bereich dieses Verfahrensgebietes gültig. Falls erforderlich, sollen außerdem die unter Teil IV, Abschn. II, §§ 49 bis 51 des gleichen Gesetzes angeführten Baugebote erlassen werden.

Eine Umlegungsanordnung ist zur Zeit nicht erforderlich, da der größte Teil der neu zu ordnenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Essen steht.

V. Kosten

Die der Stadt Essen aus der Verwirklichung des Durchführungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich in nachstehender Höhe ermittelt:

1.) Kosten der Bodenordnung:

a) Grund und Boden	200.000,- DM	
b) Gebäude	<u>550.000,- DM</u>	750.000,-- DM

2.) Freistellungskosten: 180.000,-- DM

3.) Tiefbaukosten: 1.300.000,-- DM

2.230.000,-- DM
=====

Es wird bemerkt, daß die vorgenannten Kosten, insbesondere die Tiefbaukosten, bereits durch die vorhandenen Durchführungspläne - förmlich festgestellt am 30.10.57 und 30.4.58 - entstanden wären. Ein Teil der Kosten wird im Zuge der Bodenordnung wieder vereinnahmt. Die Darlehnskosten für die Wiederbeschaffung von ca. 15 Wohnungen (je Wohnungseinheit ca. 15.000,-- DM) betragen etwa 225.000,-- DM.

Soweit sich die Stadt Essen an dem Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gegebenenfalls mit Barmitteln beteiligt, werden hierfür Ablösungsbeträge aus der Verpflichtung nach der Reichsgaragenordnung verwandt.

Essen, den 1. März 1960

Liegenschaftsverwaltung

Stadtplanungsamt

Tiefbauamt

K. H. Müller

J. Schen

W. Kühn

Liegenschaftsdirektor

Baudirektor

Baudirektor



Baudezernat:

J. J. J. J.

Beigeordneter.