

E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan "Limbecker Platz"

I. Ergänzung: Segerothstraße/Nordhofstraße.

169

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

Das Grundstücksverzeichnis zum Durchführungsplan ist als Anlage diesen Erläuterungen nachgeheftet.

I. Begrenzung des Verfahrensgebietes.

Das Durchführungsplangebiet "Limbecker Platz",
I. Ergänzung: Segerothstraße/Nordhofstraße
wird begrenzt durch:

Schlosserstraße, südliche Grenze der Eisenbahnstrecke
Essen-Altendorf nach Essen-Nord, Segerothstraße bis
zur Piekenbrockstraße, südliche Grenze der Besetzung
Segerothstraße Nr. 15, südliche Grenze des Zugangs-
weges von der Stahlstraße zur Besetzung Stahlstraße
Nr. 14 C, Stahlstraße, Nordhofstraße, Mittelstraße
bis zur Schlosserstraße.

II. Allgemeines.

Der Durchführungsplan Limbecker Platz wurde am 15.7.
1957 durch den Rat der Stadt förmlich festgestellt.
Die vorliegende I. Ergänzung des Durchführungsplanes
für den Bereich Segerothstraße/Nordhofstraße bringt
eine Ausdehnung des Plangebietes in nordwestlicher
Richtung bis zur Schlosserstraße und Mittelstraße.

Die Abschnitte II bis V der Erläuterungen zum Durch-
führungsplan Limbecker Platz vom 1. März 1955 haben
einschließlich der Ergänzungen vom 5. Juli 1957
(die aufgrund der Verfügung des Ministers für Wieder-
aufbau des Landes Nordrhein-Westfalen - Außenstelle
Essen - vom 1. Juli 1957 vorgenommen und durch den
Rat der Stadt bei der förmlichen Feststellung be-
schlossen wurden) auch für die I. Ergänzung des Planes
volle Gültigkeit, soweit in den folgenden Abschnitten
der vorliegenden Erläuterungen nicht ausdrücklich
etwas Abweichendes festgelegt ist.

III. Die städtebauliche Planung.

In dem ersten Durchführungsplan war s.Zt. südlich der
Straßeneinmündung Nordhofstraße/Segerothstraße eine
öffentliche Platzanlage festgelegt, die u.a. eine
Straßenbahnschleife aufnehmen sollte. Auf den größten

Teil dieser Fläche ist nun gemäß vorliegendem Durchführungsplan ein "Bauwerk zum Einstellen von Kraftfahrzeugen" zu errichten. In diesem Bauwerk können gegebenenfalls eine Tankstelle mit Pflegedienst und Läden untergebracht werden. Die maximale Höhe des Bauwerks wird unter Ausnutzung der Höhenunterschiede der vorhandenen und geplanten Straßen derart festgelegt, daß das Bauwerk an seiner Westseite - zu der geplanten, von der Nordhofstraße abzweigenden Straße hin - höchstens I-geschossig sein darf.

Im Hinblick auf die Nähe der City und den mit zunehmender Verwirklichung des Durchführungsplanes wachsenden Bedarf an Einstellflächen ist außerdem südlich des erwähnten Bauwerks eine "Fläche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen" angeordnet. Gegen die Segerothstraße hin ist die Einstellfläche durch privates Grün abzuschirmen.

Aufgrund neuer städtebaulicher Gesichtspunkte soll die Abschlußbebauung an der nordwestlichen Seite des Limbecker Platzes - eingangs der Segerothstraße - nun statt durch einen V-geschossigen Baukörper durch ein Hochhaus mit 12 Geschossen gebildet werden. An das Hochhaus schließen sich I- und IV-geschossige Bauten an.

Der südliche Teil der Stahlstraße wird geringfügig nach Westen verschwenkt. Durch diese Maßnahme ergeben sich Grundstückstiefen, die eine II-geschossige Bebauung - wie im Durchführungsplan festgelegt - möglich machen. Diese Bauten verhindern zudem den Blick auf die Hinterfronten der Gebäude am Limbecker Platz.

Die in dem ersten Durchführungsplan im nördlichen Teil der Stahlstraße ausgewiesene neue Bebauung ist jetzt derart festgelegt, daß hier ein III-geschossiger Trakt mit I-geschossigen Seitenflügeln errichtet wird.

Die Neugestaltung des Limbecker Platzes und die Verlagerung des Verkehrsknotenpunktes nach Norden zur Altendorfer Straße/ Segerothstraße bringen gleichzeitig eine Ausdehnung des Geschäftszentrums mit sich. Aus diesem Grunde werden die

an der Stahlstraße vorhandenen Bordellbetriebe in das Gelände nördlich der Nordhofstraße verlegt. Die Gebäude sind so zu errichten, daß ein Einblick in das Grundstück weitgehend verhindert wird. An der Ost- und Nordseite des Grundstücks, und zwar zur Segerothstraße und zur Eisenbahn hin, sind kräftige Anpflanzungen mit höheren und älteren Baumbeständen vorzunehmen. Außerdem ist das gesamte Gelände von einer 2,50 m hohen Mauer zu umschließen. Die Grundrisse der II-geschossigen Randbebauung sind so auszubilden, daß die Ost- und Nordfront die Nebenräume, wie WC, Bäder, Küchen und Treppenhäuser aufnehmen. Die Fenster dieser Nebenräume sind mit einer Brüstung von 1,50 m auszuführen, damit sie von der Segerothstraße und der Eisenbahn aus nicht eingesehen werden können.

Das nördlich der Nordhofstraße gelegene Wohngebiet, das bisher als D- und C-Gebiet ausgewiesen war, ist nun - einschließlich des westlich anschließenden Grundstücks für die Bordelle - einheitlich als C-Gebiet ausgewiesen. Das übrige Gelände an der Mittelstraße und Schlosserstraße ist weiterhin als E 1-Gebiet eingestuft.

Ergänzung
siehe
Seite 6

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen bleibt im wesentlichen unverändert, ausgenommen die der Segerothstraße. Die derzeitige und die geplante Höhenlage der Segerothstraße sind im Sonderplan zum Durchführungsplan vom 1. März 1955 festgelegt. Für die von der Nordhofstraße in südlicher Richtung abzweigende neue Straße und für den anschließenden Fußweg zur Segerothstraße sind die Höhenlage und die geplante Entwässerung in einem Sonderplan zum Durchführungsplan festgelegt.

IV. Folgen der Planung und Maßnahmen zur Bodenordnung.

Soweit die Stahlstraße nach diesem Durchführungsplan über die Festlegungen des ersten Planes hinaus in Fortfall kommt und als Bauland ausgewiesen ist, gilt diese

Fläche gemäß § 12 (1c) des Aufbaugesetzes als aufgehoben und eingezogen.

Die im Absatz IV der Erläuterungen vom 1. März 1955 aufgeführten Bodenordnungsmaßnahmen und die angeführten Baugebote gelten auch für das erweiterte Verfahrensgebiet.

Der Durchführungsplan stimmt mit den Zielen des am 1. Oktober 1956 durch den Rat der Stadt aufgestellten Leitplanes überein.

V. Kosten.

Die s.Zt. überschläglich ermittelten Kosten, die bei der Verwirklichung des Durchführungsplanes Limbecker Platz voraussichtlich entstehen werden, erhöhen sich durch diese I. Ergänzung des Planes voraussichtlich etwa wie folgt:

- 1.) Kosten der Bodenordnung
 - a) Grund und Boden keine wesentliche Änderung
 - b) Gebäude 225.000,-- DM
- 2.) Tiefbaukosten keine wesentliche Änderung
- 3.) Freistellungskosten 58.000,-- DM

Die Darlehnskosten für die Wiederbeschaffung von ca. 26 Wohnungen betragen bei einem Ansatz von 15.000,-- DM je Wohnungseinheit 390.000,-- DM.

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

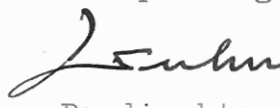
Essen, den 31. August 1959

Liegenschaftsverwaltung

Stadtplanungsamt

Tiefbauamt


Liegenschaftsdirektor


Baudirektor


Baudirektor



Baudezernat:

Beigeordneter.

Ergänzung auf Grund der Verfügung des Herrn Ministers
für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen (Außen-
stelle Essen) vom 19.10.1960.

Soweit im Durchführungsplan bewegliche Baulinien darge-
stellt sind, darf die Abweichung von diesen Linien
höchstens 5 % der entsprechenden Bautiefe betragen.

Essen, den 23. Februar 1961




Obervermessungsrat