

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. Aufhebung bisheriger rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 6/67 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt ein Gebiet im Bereich der Straße Sachsenring, der Bochumer Straße und der Rodenseelstraße etwa zwischen der Alleestraße, der Straße Zweibachegge, der Straße Im Helf, der Stadtgrenze Essen/Wattenscheid und der Straße Reibenkamp.

II. Allgemeines

Das Verfahrensgebiet liegt in dem Bereich Leithe/Freisenbruch/Königssteele/Eiberg/Horst, für den der Rat der Stadt am 28. Juni 1961 den allgemeinen Beschluß gefaßt hat, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das Stadterweiterungsgebiet "Oststadt" dient der vorliegende Bebauungsplan der Neuordnung und der baulichen Gestaltung eines ca. 43 ha großen Gebietes im Bereich der Kreuzung der Bochumer Straße mit der Rodenseelstraße und dem Sachsenring. Es handelt sich um einen dichtbesiedelten Teil von Freisenbruch mit einem Baubestand von vorwiegend überalterten Mietwohnhäusern. Durch die Bochumer Straße - die historische Ost-West-Verbindung "Hellweg" - ist dieses Wohngebiet seit je eng mit Steele verbunden.

Für die vorgesehenen Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen wird ein Ausbau der bestehenden sowie die Anlage von neuen Verkehrsverbindungen erforderlich. Die Verkehrslösung sieht eine Aufweitung der Bochumer Straße - Landstraße 448 - über die inzwischen bereits erfolgte Verbreiterung hinaus vor. Die Rodenseelstraße und der Sachsenring, die die einzelnen Siedlungsbereiche der Oststadt untereinander, mit dem Ruhrschnellweg in Kray und zukünftig auch mit den südlichen Stadtbereichen herstellen, sollen zu einem leistungsfähigen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßenzug ausgebaut werden. Dazu werden die bisherigen Einmündungen dieser Straßen in die Bochumer Straße so verschoben, daß eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung entsteht. Das bestehende Wohnstraßennetz bleibt bis auf den südlich der

Bochumer Straße gelegenen Abschnitt des Hellweges erhalten bzw. wird ergänzt und durch neue Erschließungsstraßen erweitert. Dadurch kann die Erschließung unabhängig von der Sanierung der vorhandenen Bausubstanz - die weitgehend der Initiative der Eigentümer überlassen bleibt - erfolgen.

Die Wohnbauflächen sind bis auf die allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Nordseite der Bochumer Straße, als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Es ist eine überwiegend II- und III-geschossige Bauweise entsprechend der vorhandenen Substanz vorgesehen. Nur im Bereich der Kreuzung Bochumer Straße/Rodenseelstraße sind ein IV-geschossiges und zwei VIII-geschossige Gebäude festgesetzt.

Es können durch die Erschließung etwa 580 neue Geschößwohnungen geschaffen werden. Für die im Zuge des Straßenausbaus und der Sanierung zu beseitigenden Altbauten mit rd. 425 Wohnungseinheiten (WE) können Neubauten mit mindestens der gleichen Anzahl WE errichtet werden. Erhalten bleiben 154 WE. Im Endzustand sind in diesem Bereich etwa 1160 Wohnungseinheiten gegenüber ca. 580 Wohnungseinheiten heute vorhanden.

Zu den in Freisenbruch bestehenden Schulen und Kirchen sind im Verfahrensgebiet die für Neubauten bzw. für Erweiterungen dieser Einrichtungen erforderlichen Baugrundstücke ausgewiesen. Über die gemäß § 10 (2) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) auf den Baugrundstücken anzulegenden Kinderspielplätze hinaus sind im Bebauungsplan mehrere größere private Anlagen sowie sechs öffentliche Kinderspiel- bzw. Tummelplätze festgesetzt.

Eine große Anzahl Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im wesentlichen an der Bochumer Straße. Das Einkaufszentrum Steele ist über die Bochumer Straße, über die auch der öffentliche Nahverkehr verläuft, schnell zu erreichen.

Die Wohngebiete werden im Osten und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch Grünflächen begrenzt. Die Anordnung der überbaubaren Flächen und die festgesetzte offene Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen es - falls die Eigentümer diese Gelegenheit nutzen - auch innerhalb der Wohnbauflächen eine Begrünung vorzunehmen und diesen Bereich zu einem angenehmen Wohngebiet zu machen.

Es ist beabsichtigt, das durch die zu verlegenden Abschnitte der Rodenseelstraße und der Straße Sachsenring führende Teilstück der Versorgungsleitung des Wasserwerkes für das nördliche westfälische Kohlenrevier im Zuge der Begradigung und des Ausbaus dieser Straßen mit zu verlegen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung wird durch ein Umlegungsverfahren geregelt. Sollten darüber hinaus weitere Maßnahmen notwendig werden, ist beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes vorgesehenen Möglichkeit der Enteignung Gebrauch zu machen.

Weiter ist das Verfahrensgebiet durch eine Satzung als Sanierungsgebiet bezeichnet, in dem der Stadt Essen außer einem Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke auch beim Kauf von bebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	5.660.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	4.900.000,-- DM
Kanal:	1.100.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	250.000,-- DM
	<u>11.910.000,-- DM</u>

Von der Stadt werden auf Grund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren voraussichtlich 1.210.000,-- DM wieder vereinnahmt.

An den Kosten für den Ausbau des Teilabschnittes der Bochumer Straße - Landstraße 448 - sowie der Rodenseelstraße/ Sachsenring - Kreisstraße 12 - beteiligen sich der Bund und das Land Nordrhein-Westfalen mit 5.700.000,-- DM.

Der Stadt entstehen somit voraussichtlich Kosten in Höhe von 5.000.000,-- DM.

V. Aufhebung bisheriger Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die in der

"Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen"


enthaltenen Festsetzungen, soweit sie den Bebauungsplan 6/67 betreffen.

Essen, den 16. April 1969

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt

i. d. H.

~~St. OBERBAURAT~~
~~Baudirektor~~


Oberliegenschaftsrat


Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und
Liegenschaftswesen

Baudezernat


Beigeordneter


Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 4. August 1969 bis 4. September 1969 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 5. September 1969



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Mester

Städt. Verm. Oberamtmann



Gehört zur Vfg. v. 12. MAI 1971

~~ZA 1-1214 (C/DR 5813)~~

Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 7. August 1971 bekanntgemacht worden.
Essen, den 9. August 1971
Der Oberstadtdirektor
Rohmann
I. A.
techn. Ang.
Städt. Vermessungsoberamtmann

