

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung⁺
zum Bebauungsplan
"Steele-Altstadt, III. Änderung", Nr. 3/73

Stadtbezirk: Steele

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/73 ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Plan erfaßt ein Gebiet südlich des "Steeler Platz" bis zum "Kaiser-Otto-Platz". Im Westen bildet die verlängerte "Paßstraße"; im Süden der "Graffweg", der "Kaiser-Otto-Platz" und die Straße "Isinger Tor"; im Norden die geplante Tangentialstraße mit "Steeler Platz" die Grenze.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Steele-Altstadt am Steeler Platz vorgesehene Hochhaus ist von einer Architektengruppe ein Entwurf erarbeitet worden. Bei der detaillierten Gestaltung in dieser städtebaulich bedeutsamen Situation und den Verhandlungen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen ergab sich die Notwendigkeit, die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in diesem Bereich zu ändern.

Die ursprünglich vorgesehenen Einzelgebäude sollen nunmehr zu einer differenzierten Gebäudegruppe zusammengefaßt werden, die durch Terrassierung und Staffelung in die Bebauung der Umgebung eingebunden werden kann.

Ein System zusammenhängender Flächen für Fußgänger, die von der geplanten Brücke zum S-Bahnhof über Passagen und räumlich interessante Innenhöfe westlich am Kaufhaus Wertheim vorbei zum Kaiser-Otto-Platz geführt werden, soll als Belastungsfläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine private Tiefgarage, die z.T. unter diesen Flächen erstellt wird, soll den ruhenden Verkehr aufnehmen.

Im östlichen Planbereich ist das vorgesehene Parkhaus wieder ausgewiesen. ~~Außerdem wird durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit geschaffen, die Humannstraße zwischen Kaufhaus und Parkhaus für Lagerflächen zu unterbauen.~~

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung im Ortskern von Steele ist die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung in Anwendung des Absatzes 8 dieser Verordnung gerechtfertigt.

Zum Teil sind die Nutzungswerte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

III. Zahlenwerte

| | |
|--|---|
| Bebauung: | 2 bis 16 Geschosse zusätzlich 1-geschossige Ladenbauten |
| Wohnungsbestand | ca. 30 WE |
| Neubebauung: | ca. 75 WE |
| Laden-, Geschäfts- und Bürofläche: (Neubebauung) | ca. 9.500 qm |
| 1 Parkhaus | ca. 300 Plätze |
| 1 öffentlicher Spielplatz | |

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl als Garagen - überwiegend als Tiefgaragen - und in offener Aufstellung auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen bzw. unterzubringen.

IV. Kosten

Für die Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt keine Mehrkosten gegenüber der früheren Planung.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden notwendig. Ein Umlegungsverfahren ist bereits eingeleitet.

Der Umlegungsausschuß hat in der Sitzung am 18. 12. 1972 die Probleme des vermehrten Stellplatzes aufgrund Rd. Erl. d. Inn.Min. N.W. vom 19.9.72 eingehend erörtert. Für die Stadt ist zunächst zu erwarten, daß die Bauherren in verstärktem Maße Ablösungen der Stellplatzverpflichtung gemäß § 64 Abs. 7 BauO NW beantragen werden, da sie die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf ihren Grundstücken selbst nicht nachweisen können. Daher ist sicherzustellen, daß die Ablösebeträge die Stadt in die Lage versetzen, den Bau von Parkhäusern bzw. Tiefgaragen angemessen finanzieren zu können. Zwecks Anhebung der bisherigen Ablösebeträge leitet die Verwaltung dem Ausschuß für Stadtentwicklung bzw. Hauptausschuß und Rat zur Zeit einen Vorschlag zu.

Soweit in den Änderungsverfahren Parkhäuser mit erfaßt worden sind, wurde für diese durch ^{Frei-} ~~Anwei-~~ sung je eines weiteren Parkgeschosses dem größeren Bedarf schon Rechnung getragen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/73 gelten die früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

"Steele-Altstadt", Nr. 20/68

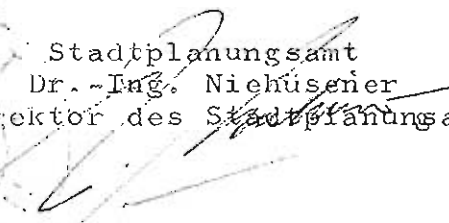
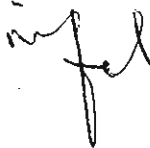
soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/73 betreffen.

*

Essen, den 27. Februar 1973

Baudezernat
Dr.-Ing. Helm
Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Dr.-Ing. Niehüser
Direktor des Stadtplanungsamtes



* Von der Aufhebung ist jedoch ausgenommen, ^{die im} Bebauungsplan Nr. 20/68 für die Verkehrsflächen festgesetzte Höhenlage.

Essen, den 27. Februar 1973



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 10. Mai 1973 bis 12. Juni 1973 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 13. Juni 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Rothensee

(Rothensee)
techn. Angest.

Gehört zur Vfg. v. 23.1.1974

Az SA1-125.112 (Essen 4707)
-III. Änderung-

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 v. 18.4.1975 bekanntgemacht worden.

Essen, den 18.4. 1975

Der Oberstadtdirektor

I. A.

Rothensee

(Rothensee)
techn. Angest.



Die blauen Streichungen auf Seite 2 erfolgten entsprechend dem Ratsbeschluss vom 20. März 1975.

Essen, den 25. März 1975

Rothensee

(Rothensee)
techn. Angest.

