

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung⁺

zum Bebauungsplan

"Steele-Altstadt, VI. Änderung", Nr. 5/73

- 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. 5/73 ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Plan erfaßt ein Gebiet am Kaiser-Wilhelm-Platz. Es wird begrenzt von der Bahnlinie Essen - Bochum, von der Straße "Isinger Tor", von der Humannstraße, von der Kaiser-Wilhelm-Straße und von einer Linie, die etwa vom Haus Kaiser-Wilhelm-Straße Nr. 25 in nördlicher Richtung zur Straßenunterführung Augenerstraße verläuft.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird notwendig, da sich bei der fortschreitenden Sanierung im Umlegungsverfahren neue Gesichtspunkte für die Planung ergeben haben.

Die Deutsche Bundespost verzichtet auf das für sie an der Kaiser-Wilhelm-Straße ausgewiesene Neubaugrundstück. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, das fußläufige Einkaufszentrum um dieses Grundstück zu erweitern und eine abgeschlossene Einkaufsstraße zu schaffen. Anschlüsse an die benachbarten Fußgängerbereiche werden durch Passagen und Durchgänge hergestellt. Eine solche Verbindung zur Dreiringstraße kann bei entsprechender Planung auch durch den Baublock Ecke Kaiser-Wilhelm-Straße / Humannstraße geführt werden.

Das geplante Ärztehaus am "Isinger Tor" soll XIV-geschossig ausgeführt werden und den städtebaulichen Akzent dieses Bereichs bilden.

Zur dienung der in differenzierter und gestaffelter Bauweise zu errichtenden Geschäfts- und Wohnhäuser im nördlichen und östlichen Planbereich ist eine private Anlieferstraße vorgesehen. Die Stellplätze werden größtenteils durch Einbau von Tiefgaragen geschaffen.

Die vorgesehene höhere Nutzung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage des § 17 Abs. 8 Baunutzungsverordnung und entspricht der im Kern von Steele bereits vorhandenen bzw. vorhanden gewesenen Bebauung und ist teilweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steele-Altstadt" übernommen.

III. Zahlenwerte

Bebauung: 3 - 14 Geschosse
und zusätzlich 1-geschossige Lade-
nenvorbauten

Neubebauung:

Die Planausweisung ermöglicht
die Errichtung von ca. 180 WE, davon ca. 35 Ap-
partement-Wohnungen
Geschäfts- und Büroflächen ca. 12.000 qm

Stellplätze können in ausreichender Anzahl als
Garagen - überwiegend als Tiefgaragen - und in
offener Aufstellung auf den Privatgrundstücken
und im öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

IV. Kosten

Für die Durchführung der geänderten städtebauli-
chen Situation entstehen der Stadt keine zusätz-
lichen Kosten gegenüber der früheren Planung.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnen-
de Maßnahmen notwendig. Ein Umlegungsverfahren
ist bereits eingeleitet.

Der Umlegungsausschuß hat in der Sitzung vom 18.
12.1972 die Probleme des vermehrten Stellplatz-
bedarfs aufgrund Rd. Erl. d. Inn.Min. N.W. vom
19.9.1972 eingehend erörtert. Für die Stadt ist
zunächst zu erwarten, daß die Bauherren in ver-
stärktem Maße Ablösungen der Stellplatzverpflich-
tung gemäß § 64 Abs. 7 BauO NW beantragen werden,
da sie die baurechtlich erforderlichen Stellplät-
ze auf ihren Grundstücken selbst nicht nachweisen
können. Daher ist sicherzustellen, daß die Ablöse-
beträge die Stadt in die Lage versetzen, den Bau
von Parkhäusern bzw. Tiefgaragen angemessen fi-
nanzieren zu können. Zwecks Anhebung der bishe-
rigen 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 Aus-
weisung je eines weiteren Parkgeschosses dem grö-
ßeren Bedarf schon Rechnung getragen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5/73 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. 5/73 betreffen.

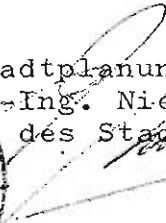
*

Essen, den 27. Februar 1973

Baudezernat
Dr.-Ing. Helm
Beigeordneter

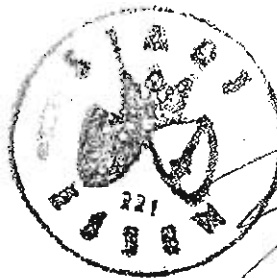


Stadtplanungsamt
Dr.-Ing. Niehüser
Direktor des Stadtplanungs-
amtes



* 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
~~Stadtvermessungsamt~~
Rothensee)
techn. Angest.

Gehört zur Vfg. v. 22.2.1974

Az. FA1-125.112 (Essen 4707) 6. Aufl.

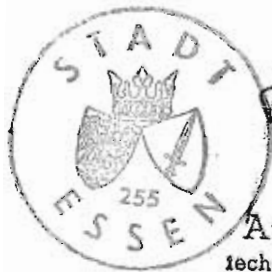
Landesbaubehörde Ruhr

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. 31. Mai 1974 bekanntgemacht worden

Essen, den 4. Juni 1974

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Aring
Aring
techn. Ang.