

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan
"Kurfürstenstraße/Auf der Donau"
Nr. 17/72

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten
- IV. 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 17/72 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet und erfaßt den Baublock zwischen Michaelstraße, Sedanstraße, Kurfürstenstraße und der Straße "Auf der Donau".

II. Allgemeines

Für das Eckgrundstück Kurfürstenstraße /"Auf der Donau" bestehen Bauabsichten. Der Technische Überwachungsverein (TÜV) möchte hier seinen Verwaltungsbau errichten. Das Grundstück liegt im weiträumigen Kreuzungsbereich der innerstädtischen Verkehrsstraßen "Ruhrallee"/Kronprinzenstraße/Kurfürstenstraße und an der S-Bahnstrecke Essen - Düsseldorf. Die Planungen der Stadt sehen vor, die "Ruhrallee" über die Bahnlinie hinweg bis zur Helbingstraße zu verlängern. Die Bundesbahn beabsichtigt, in diesem Bereich den Haltepunkt "Ruhrallee" einzurichten. Westlich der Bahnlinie befinden sich an der Kronprinzenstraße bereits Verwaltungsgebäude großer Verbände (Ruhrverband, Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Emschergenossenschaft) und Unternehmen. An der Ecke Moltkeplatz/"Ruhrallee" befindet sich ein VIII-geschossiges Bürohaus und auf dem Eckgrundstück zwischen Saarbrücker Straße und Kurfürstenstraße ein VI-geschossiges Wohnhaus. Aus dieser Situation heraus stellt das Bauvorhaben des "TÜV" mit IV, V, VIII und X Vollgeschossen eine städtebauliche wünschenswerte Lösung zur Abrundung des Bereichs dar.

Der Bebauungsplan setzt dazu für das Baugrundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit Kerngebiet (MK), Grundflächenzahl (GRZ) 0,7, Geschoßflächenzahl (GFZ) 3,0 und Vollgeschosse (Z) max. X fest. Die GFZ reicht für das in Aussicht genommene Bauvolumen nicht aus, vielmehr ist eine GFZ von ca. 4,5 erforderlich. Daher ist durch besonderen Text die Anwendung des § 21 a Absatz 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt, wonach als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf max. 4,5 erhöht werden kann. Damit besteht für den Bauherrn die Bindung, die erhöhte Geschoßflächenzahl nur in Anspruch nehmen zu können, wenn die erforderliche Anzahl notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück unterirdisch angelegt werden. Die Grundstückseinfahrt ist an der Kurfürstenstraße und die Ausfahrt an der Straße "Auf der Donau" angeordnet. Dabei kann das Grundstück an der Kurfürstenstraße nur von Osten (aus Richtung Wasserturm) als Rechtsabbieger angefahren werden. Eine Zufahrt von Westen - als Linksabbieger - direkt von der Kurfürstenstraße bzw. in die Straße "Auf der Donau" oder von Süden über die Ruhrallee in die Straße "Auf der Donau" ist nicht möglich. Im Zuge der Verlängerung der Ruhrallee kommt dazu auch die Einmündung der Straße "Auf der Donau" in die Kurfürstenstraße im Fortfall.

Auf dem Grundstück liegt an der Kurfürstenstraße, südlich des Hauses Nr. 54, ein alter Wetterschacht. Das Bergamt hatte zunächst empfohlen, von einer Bebauung des Grundstückes im Umkreis von 10m um den Schacht Abstand zu nehmen. Aufgrund einer Besprechung mit dem Bergbehörden wurde im Hinblick auf die hier vorliegende besondere städtebauliche Situation einer Überbauung des verfüllten Schachtes jedoch grundsätzlich zugestimmt. Hierbei sind entsprechende Empfehlungen der Bergbehörde zu beachten.

Für die übrigen im Baublock liegenden Grundstücke werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,1 festgesetzt. Die Randbebauung entlang der Straßen ist in III- und IV - geschossiger Bauweise vorhanden. Sie wird jetzt mit durchgehend IV Vollgeschossen bestätigt. Für das Blockinnere ist im Hofraum eine I-geschossige überbaubare Fläche festgesetzt, die von der Baugrenze der Vorderhäuser einen Abstand von 16 - 18m einhält. Damit ist im Hinblick auf diese überwiegend für Wohnzwecke genutzten Häuser als Planungsziel eine Bereinigung der heute im Blockinnern vorhandenen Substanz beabsichtigt.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes verursacht der Stadt keine Kosten.

IV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 17/72 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 die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen"

enthaltenen Ausweisungen, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17/72 betreffen.

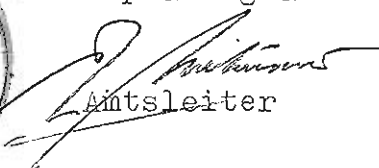
Essen, den 20. Juni 1972

Baudezernat


Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Amtsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 24. Juli 1972 bis 24. Aug. 1972 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 25. August 1972



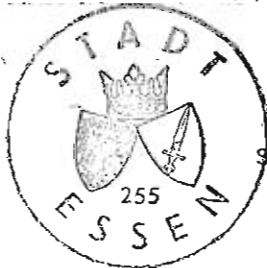
Der Oberstadtdirektor
i. A.

Müller
Städt. Vermessungsoberrat
~~mann~~

Gehört zur Vig. v. 21.5.1973
Az IA1 - 125.112 (Essen 5521)

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. 23. Nov. 1973 bekanntgemacht worden.
Essen, den 26. November 1973



Der Oberstadtdirektor
i. A.

Müller
Städt. Vermessungsinspektor