

30-
22/73

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Zeche Katharina / Eickenscheidter Busch"

Nr. 22/73

(Stadtbezirk: Kray)

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

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1969
(BGBI. I S. 341)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Straße "Am Zehnthof", der Schönscheidtstraße, der Jacob-Weber-Straße, der Straße "Zum Gutswald", der Eisenbahnstrecke von Essen Hauptbahnhof nach Essen-Steele und der Waterföhrstraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 21. Juni 1972 beschlossen, daß für diesen Planbereich ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufgestellt werden soll.

Im Rahmen der Zechenstillegungen sind die Förderung und der Betrieb auf der Zeche Katharina eingestellt worden. Auf der vorhandenen großen Gewerbefläche ist die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe vorgesehen, um Arbeitsplätze als Ersatz für die verlorenen zu schaffen und hierbei eine Strukturverbesserung zu erreichen. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewährleisten und stellt eine Absichtserklärung der Stadt für die Entwicklung in diesem Bereich dar. Diese Erklärung ist auch für den Erwerb der Flächen durch die Stadt Essen, der im Rahmen der Strukturverbesserungsmaßnahmen durch das Land gefördert wird, erforderlich.

Das Gewerbegebiet liegt an der Straße "Am Zehnthof", die hauptsächlich der Verbindung der Oststadt und des Raumes Steele mit der Innenstadt dient und vierspurig ausgebaut wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlußstelle Frillendorfer Platz zur B 1. Ein Gleisanschluß von der Hauptstrecke der Bundesbahn in die Gewerbefläche ist vorhanden und kann weiter verwendet werden.

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan sieht keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Wohnbauflächen vor. Der vorhandene Bestand wurde grundsätzlich bestätigt. Für

das Jugenddorf und die Schulen wurden Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, ~~Eine zusätzliche Erschließungsstraße für das Wohngebiet im Bereich der Waterforkestraße ist von der Aufschließungsstraße des Gewerbegebietes aus vorgesehen.~~

Das Gewerbegebiet wird in zwei Bereiche gegliedert, und zwar in solche mit nicht erheblich ~~störenden~~, belästigenden Betrieben und in solche Bereiche, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig sind. Durch diese Aufteilung und den die Gewerbegebiete umgebenden Grünzug soll erreicht werden, daß die umliegenden Wohnungen nicht unnötig von Emissionen gestört werden. Die als Grünfläche dienende Abschirmzone soll der Bevölkerung gleichzeitig als Erholungsfläche dienen.

Es ist weiterhin Ziel des B-Planes, die vorhandenen großen Grünflächen östlich und südlich der ehem. Zeche - den Eickenscheidter Busch - als Naherholungsflächen für die Bevölkerung zu sichern.

III. Zahlenwerte

- a) Wohnbebauung: Der Bestand bleibt im wesentlichen erhalten
- b) Gewerbliche Nutzfläche: ca. 249.500 qm
- c) Verkehrsfläche ca. 33.000 qm
- d) Öffentl. Grünfläche: ca. 42.200 qm
- e) Flächen für Gemeinbedarf ca. 55.000 qm
- Gesamtfläche: ca. 519.000 qm

In den Gewerbegebieten ist das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,0
Zahl der Vollgeschosse (Z) = IV

IV. Kosten

Für die Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgendeüberschläglichen ermittelten Kosten:

Gründerwerb und	
Bodenordnende Maßnahmen	ca. 10.500.000,-- DM
Straßenbau:	ca. 1.200.000,-- DM
Kanalbau:	ca. 600.000,-- DM
Grünanlagen	ca. 1.540.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt	<u>13.840.000,-- DM</u>

Aus den zu veräußer^{ten} Teilflächen kann mit einem Erlös von ca. 9.500.600,-- DM gerechnet werden
Erschließungsbeiträge für die innere Erschließung ca. 260.000,-- DM

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22/73 gelten die Festsetzungen

a) des Durchführungsplanes Ruhrschnellweg

Teilstück: Schimmelhofer Ring -
Lentorfstraße Nr. 128

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

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22/73 erfassen.

Essen, den 26.9. 1973

Baudezernat

Dr.-Ing. Helm
Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Niehüsener
Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Beg. ündung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1980 (BGBl. I S. 201) in der Zeit vom 2. Jan. 1974 bis 4. Feb. 1974 öffentlich ausgetragen
Essen, den 6. Februar 1974

Der Oberstadtdirektor
i. A.



[Handwritten signature]
(Mester)
Städt. Verm. Oberamtsrat

Gehört zur Vlg. v. 8.7.1975
Az. FA 1-125.112 (Essen 5606)

Landesbaubehörde Ruhr

Die braunen Streichungen auf Seite 3 (Satz 2 und im Absatz 2 in Zeile 2) erfolgten auf der Grundlage eines Hinweises der Landesbaubehörde Ruhr in der Verfügung vom 8. Juli 1975.

Essen, den 24. November 1975
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



[Handwritten signature]

Dr.-Ing. Garberding-Wiese
Stellvertretender Oberstadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 2. März 1976 bis 2. April 1976 erneut öffentlich ausgelegt.

Essen, den 5. April 1976
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage



Mester

(Mester)

Städt. Verm.-Rat