

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

28/70

Begründung +
zum Bebauungsplan

"Hörsterfeld (Oststadt)"

Nr. 28/70

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten
- V. 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. 28/70 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt das südlich der Dahlhauser Straße bis zu den Ruhrhöhen reichende Gelände im Bereich der Eberhardstraße sowie der Straßen Sachsenring, Mariannenbahn und Lindkensfeld.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt hat mit dem in der Sitzung am 28. Juni 1961 gefaßten Beschluß für den Bereich der Gemarkungen Leithe, Freisenbruch, Königssteele, Eiberg und Horst Bebauungspläne aufzustellen, die Grundlage für die Stadterweiterung geschaffen. Bisher wurden für mehrere Teilbereiche Bebauungspläne rechtsverbindlich. Insbesondere sind dabei zu erwähnen die Bebauungspläne "Freisenbruch-Süd, Teil I", "Freisenbruch Süd, Teil II", "Isinger Feld", "Bergmannsfeld", "Freisenbruch Süd, Teil III" sowie das laufende Verfahren für den Bereich "Bochumer Straße/Rodenseelstraße".

Der Bebauungsplan "Hörsterfeld" erfaßt ein ca. 52 ha großes Gelände in Steele-Horst. Hier soll die südlichste Nachbarschaft der Oststadt entstehen. Damit sie nicht als isolierte städtebauliche Einheit in die Gegend gestellt wird, sieht die Gesamtkonzeption für die Entwicklung dieses Stadterweiterungsgebietes insbesondere eine Verknüpfung mit den Bereichen Bergmannsfeld und Freisenbruch Süd vor. Diese Maßnahmen werden in weiteren in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplänen geregelt. Der Bereich um den S-Bahn-Haltepunkt Eiberg wird dann in den Mittelpunkt rücken.

Die Verbindung des Hörsterfeldes mit den nördlich gelegenen Nachbarschaften wird über eine neue Verkehrsstraße erfolgen, die aus dem Kreuzungsbereich Sachsenring/Schultenweg kommend in einem Bogen westlich der Straße Sachsenring herführt und in die heutige Eberhardstraße übergeht. Der Ausbau der Straße Sachsenring zwischen Schultenweg und Dahlhauser Straße in ihrem bisherigen Verlauf ist wegen der engen Kurve im Kreuzungsbereich mit der Bundesbahnstrecke Steele/Bochum nicht

sinnvoll. Durch diese Planung wird zugleich die Möglichkeit eröffnet, im Bereich des S-Bahn-Haltepunktes Eiberg einen Schwerpunkt mit zentralen Einrichtungen für die umliegenden Nachbarschaften zu schaffen, wozu auch das geplante Schwimmbad und das Bürgerhaus am Schultenweg sowie die Bezirkssportanlage am Sachsenring zu rechnen sind. Dieses Nachbarschaftszentrum wird aus dem Bereich Hörsterfeld über die heutige Straße Sachsenring, die z.B. als Promenadenweg angelegt werden könnte, zu erreichen sein. Für Fußgänger ist hier zur gefahrlosen Überquerung der neuen Verkehrsstraße (K 5) eine Brücke vorgesehen.

Mit dem Oststadt-Zentrum Steele wird das Hörsterfeld über die geplante Verkehrsstraße (K 5), die in westlicher Richtung zur Ruhrau führt, verbunden. In Höhe des Erschließungsgebietes nimmt diese neue Straße in östlicher Richtung etwa die Trasse der Dahlhauser Straße auf, für die eine entsprechende Verbreiterung vorgesehen ist. Die beiden neuen Verkehrsstraßen kreuzen sich an der Peripherie des Siedlungsbereichs in Höhe der Eberhardstraße. Außer dem S-Bahn-Haltepunkt Eiberg an der Eisenbahnstrecke Bochum - Steele - Essen Hf. beabsichtigt die Deutsche Bundesbahn auch einen Haltepunkt an der Strecke Hattingen - Steele - Essen Hf. im Bereich der Beulestraße anzulegen. Dieser Oststadtbereich ist dann über Straße und Schiene bestens erschlossen.

Die Siedlung selbst wird durch eine im Halbkreis geführte Straße erschlossen, die in dem vorgenannten Kreuzungsbereich beginnt, nach Süden der heutigen Eberhardstraße folgt und in Höhe der Mariannenbahn nach Osten abbiegt bis sie auf die Dahlhauser Straße trifft. Von dieser HAUPTerschließungsstraße und von einer Querverbindung zweigen Stichstraßen ab, die die einzelnen Wohnhausgruppen erschließen.

In dem von der HAUPTerschließungsstraße und der verlegten Dahlhauser Straße umschlossenen Bereich ist die Masse der Neubebauung zusammengefaßt. Hier sollen in bis zu XIV-geschossigen Gebäuden - außer den Geschäften - im wesentlichen die Miet- und Eigentumswohnungen untergebracht werden. Die bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen getroffenen Festsetzungen erlauben eine lockere Gruppierung der Baumassen und eine differenzierte Gestaltung

der Baukörper zu einer Vielzahl von ineinander übergehenden Einzelräumen von individuellem Charakter und besonderem Wohnwert. Dieser Hauptbereich wird in Nord-Süd-Richtung von Grünzonen mit Fußwegen durchzogen. An der von Westen nach Osten verlaufenden Fußgängerzone werden in den hier vorgesehenen Gebäuden auch die Einkaufsstätten mit den zur Nahversorgung erforderlichen Geschäften und Einrichtungen untergebracht. Diese Baublocks sind daher als allgemeine Wohngebiete (WA) und in einigen Fällen mit einer das nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigenden GRZ und GFZ festgesetzt worden. Im Hinblick auf die besondere Funktion dieser Baublocks sind die Überschreitungen gerechtfertigt. Als weitere zentrale Einrichtungen sind an der West-Ost-Fußgängerzone, die somit den Mittelpunkt der Nachbarschaft Hörsterfeld bilden wird, ein evangelisches und ein katholisches Gemeindezentrum vorgesehen.

Südlich der Hapterschließungsstraße, zum Ruhrtal hin, sind die wesentlichen Eigenheimgebiete angeordnet. Es sind Einzel- und Reihenhäuser in I- u. II-geschossiger Bauweise festgesetzt. Zur Dahlhauser Straße hin wird dieser Bereich wieder durch IV- bis XII-geschossige Gebäude begrenzt.

Ein weiteres Eigenheimgebiet liegt nördlich der Verkehrsstraße nach Steele. Die Erschließung ist von der alten Dahlhauser Straße her vorgesehen, die hier als Durchgangsstraße abgeriegelt wird. Hier an der Ecke alte Dahlhauser Straße/ Eberhardstraße soll auch eine Tankstelle untergebracht werden. Westlich der Eberhardstraße und südlich der Dahlhauser Straße im Bereich des Friedhofes - ist abschließend wieder ein WA-Gebiet mit einer Bebauung von IV bis VI Vollgeschossen festgesetzt.

Während für die zuvor beschriebenen Erschließungsmaßnahmen nur unwesentlicher Bestand beseitigt werden braucht (2 Einzelhäuser, 1 Bauernhof), sind die Maßnahmen im Bereich des Friedhofes wahrscheinlich nur nach einer Bodenordnung durchführbar, da hier die Grundstücke alle bereits mit I- u. II-geschossigen Häusern bebaut sind.

Im Westen des Erschließungsgebietes, zwischen der Eberhardstraße und dem Siedlungsbereich an den Straßen "Im Beuler Feld" und "Lindkenshofer Weg", ist das Schulzentrum angeordnet. Gegenüber mündet die Fußgängerzone des Erschließungsgebietes in die Ringstraße. Damit die Ringstraße insbesondere von den Schulkindern gefahrlos überquert werden kann, ist auch hier eine Brücke vorgesehen. Das Wohngebiet westlich des Schulgeländes, im Bereich Breloher Steig/Lindkenshofer Weg, soll durch einen Weg, der durch das Schulgelände führt, mit dem Bereich Hörsterfeld verbunden werden.

Im Verfahrensgebiet können ca. 2000 Wohnungseinheiten geschaffen werden, davon ca. 135 in Eigenheimen. Einstellplätze sind etwa im Verhältnis von ca. 1,3 je Wohnungseinheit möglich (2600), an den geeigneten Stellen zum Teil unterirdisch als Tiefgaragen. Dadurch werden zusätzliche Freiflächen gewonnen. Um den zukünftigen Eigentümern bzw. Bauherrn einen Anreiz zu geben, die Stellplätze möglichst in unterirdischen Anlagen unterzubringen, sieht der Bebauungsplan für diese Fälle - in Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO - eine ausnahmsweise Erhöhung der GFZ bis zu 0,2 vor. Innerhalb der Hausgruppen können die nach der Landesbauordnung zu fordernden Kinderspielplätze angelegt werden. In den das Gebiet durchziehenden und umgrenzenden öffentlichen Grünzonen sowie in dem im südöstlichen Verfahrensgebiet festgesetzten Freizeitgelände sind größere Spiel- und Sportanlagen vorgesehen.

Diese Durchgrünung der Baugebiete und das unmittelbar angrenzende Erholungs- und Wandergebiet an der Ruhr geben der Nachbarschaft "Hörsterfeld" ebenfalls einen hohen Wohnwert.

Der Bereich der Oststadt liegt weitgehend im Bereich des oberflächennahen Abbaues und ist dadurch zum Teil bergbaulichen Einwirkungen ausgesetzt. Dies gilt auch für Teilbereiche des Hörsterfeldes. Bei der Ordnung und Festsetzung der überbaubaren Flächen wurden die bergbaugefährdeten Zonen weitgehend berücksichtigt. In Einzelfällen sind dabei im Bebauungsfall spezielle Untersuchungen über zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nicht auszuschließen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

IV. Kosten

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

Bodenordnung:	7.700.000,-- DM
Straßenbau (einschl. Fußgängerbrücken)	5.000.000,-- DM
Kanalbau (einschl. Vorflut)	7.000.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	2.900.000,-- DM
	<hr/>
	22.600.000,-- DM
	=====

Aufgrund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden ca. 10.300.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt somit voraussichtlich ca. 12.300.000,-- DM.

Das Land NW beteiligt sich an den Kosten der äußeren Erschließung (Verkehrsverbindungen Dahlhauser Straße - Sachsenring - Bochumer Straße und Dahlhauser Straße - Ruhrau - Ruhrbrücke Steele) in Höhe von ca. 47.000.000,-- DM nach den z.Z. geltenden Richtlinien mit einem Zuschuß in Höhe von 80 % ca. 37.600.000,-- DM.

Hochbaukosten (Schulen) sind nicht angegeben, da über den Umfang und Zeitpunkt der Ausführung noch keine genaueren Vorstellungen bestehen.


V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Hörsterfeld (Oststadt)" 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"
getroffenen Ausweisungen, soweit diese den Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes "Hörsterfeld (Oststadt)"
betreffen.

Essen, den 14. Juni 1971

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 12. 7. 1971 bis 22. 8. 1971 öffentlich ausgelegen.
 Essen, den 13. 8. 1971
 Der Oberstadtdirektor
 I.A.
R. H. ...
 techn. Ing.
 Städt. Vermessungsoberamtmann

Gehört zur Vig. *...* 28. 11. 1972
 Az. IA 1-125-F (Essen 4805)
 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 9. März 1973 bekanntgemacht worden.
 Essen, den 12. März 1973
 Der Oberstadtdirektor
 I.A.
M. ...
 Städt. Vermessungsoberamtsrat

