

S t a d t E s s e n  
Stadtvermessungsamt

Begründung \*

zum Bebauungsplan

"Ruhrau (Oststadt)"  
(Nr. 11/66)

- 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 ist im Bebauungsplan Nr. 11/66 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Planbereich wird etwa wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der Grenze zwischen den Grundstücken Ruhrau Nr. 21 und 22, der nördlichen Begrenzung des Sportplatzes am Pläßweidenweg, der Ostgrenze der Kläranlage am Pläßweidenweg,

im Osten: von der Bundesbahnstrecke Essen-Steele nach Hagen,

im Süden: von einer zwischen der Horster Str. Hs. Nr. 32 in westlicher Richtung zur Ruhr führenden Linie,

im Westen: von der Ruhr.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören außerdem die Grundstücke Bochumer Straße Nr. 112 bis 144 sowie die Fläche zwischen Bahnhof Essen-Steele, der südlichen Begrenzung der Grundstücke Bochumer Straße 136 bis 144, dem Schultenweg und der Straße Kanarienberg.

## II. Allgemeines

Im Rahmen der Sanierung von Steele-Altstadt und der weiteren Verwirklichung des Projektes "Oststadt" (Ortsteile Freisenbruch, Eiberg, Horst und Leithe) soll der Bereich Ruhrau einen Teil der Gewerbebetriebe aufnehmen, die durch die beabsichtigte Neuordnung und Gliederung der Art der Nutzung um- bzw. ausgesiedelt werden müssen. Dieser Absicht kommt entgegen, daß die im Gebiet Ruhrau für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke heute bereits entsprechend genutzt bzw. stark von Gewerbebetrieben durchsetzt sind. So soll z.B. die Glashütte Wisthoff, die z.Zt. noch im Wohngebiet Steele-Altstadt ansässig ist, in die Ruhrau verlagert werden. Das entsprechende Betriebsgelände wurde bereits von der Glashütte erworben.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes Ruhrau <sup>Ergründung siehe Seite 6</sup> ist gewährleistet. Die im Verfahrensgebiet Steele-Altstadt geplante Verkehrsstraße zur Umgehung des Ortskernes Steele wird in nord-südlicher Richtung in das Gebiet Ruhrau weitergeführt. Die

Umgehung Oststadt (Sachsenring K 12, Dahlhauser Straße K 5 und Breloher Steig) wird in die vorgenannte Nordsüdachse eingebunden. Diese in ausreichender Breite und anbaufrei geplante Verkehrsstraße soll zu gegebener Zeit klassifiziert werden. Die der Aufschließung des Gewerbegebietes Ruhrau dienenden Straßen zweigen von der Nordsüdverbindung ab.

Im Westen des Verfahrensgebietes, entlang der Ruhr, liegt das Wassergewinnungsgelände von Gelsenwasser. Im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen sind daher nur solche Betriebe zulässig, die das Grundwasser nicht gefährden. Außerdem ist das in unmittelbarer Nähe der Ruhr gelegene Gelände auf mind. + 60,50 m über N.N. anzuheben, damit es über dem Mittelhochwasser der Ruhr liegt. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegen das Ruhrtal ist im Bebauungsplan unmittelbar östlich der von Norden nach Süden verlaufenden ehemaligen Anschlußbahn ein Grünstreifen mit der Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen. Dieser Grünstreifen ist von den angrenzenden Eigentümern anzulegen und auch zu unterhalten.

Durch die Besiedlung des Einzugsgebietes der Oststadt und des dadurch verursachten größeren Anfalls von Oberflächenwasser wird der Bau eines zweiten Regenklärbeckens an dem Vorfluter Eibergbach notwendig. Die Größe der entsprechenden Fläche für die Beseitigung von Abwasser wurde im Benehmen mit dem Ruhrverband festgesetzt.

Der nunmehr anstehende Bebauungsplan erfaßt nicht mehr den südlichen Teil des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplanes Ruhrau. Für den ausgenommenen Bereich wird nach Klärung noch offenstehender Planungsfragen eine Ergänzung zum Bebauungsplan Ruhrau (Oststadt) aufgestellt werden, in der u.a. die Anbindung der geplanten K 5 (etwa südlich des Sportplatzes an der Horster Straße verlaufend) sowie eine Wohnbebauung im Bereich der Horster Straße und des Beulenhofes ausgewiesen werden.

Diese Wohnbebauung ist als Ersatz für die evtl. aus dem Bereich westlich der Dahlhauser Straße zu verlagernden Wohnungen gedacht

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Neuordnung der Ruhrau sind umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen stehen in enger Beziehung mit der Erneuerung des gesamten Ortsteiles Steele. So hat der Rat der Stadt für die Bereiche Steele-Ruhrau und Bahnhof Steele, die jetzt unter der Planbezeichnung "Ruhrau (Oststadt)" zusammengefaßt sind, am 25. Oktober 1961 den allgemeinen Beschluß gefaßt, daß ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Gleichzeitig wurde eine Satzung über Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke erlassen. Der Erlaß der Satzung über Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke (Sanierungsgebiet) und die Anordnung der Umlegung erfolgte am 3. Dezember 1965. Der mit Auslegungsbeschluß vom 11. März 1966 aufgestellte Bebauungsplan wurde wegen Vorbehalte einiger Träger öffentlicher Belange sowie der Landesbaubehörde Ruhr nicht weiter betrieben.

Bei der Durchführung der Bodenordnung sollen Verhandlungen mit den Eigentümern möglichst auf freiwilliger Basis geführt werden. Gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen werden nur soweit als nötig angewandt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet worden. Von der Änderung des Flächennutzungsplanes werden insbesondere die im nordöstlichen Teil des Verfahrensgebietes gelegenen C II-Gebiete betroffen, die auf Grund ihres gemischten städtebaulichen Charakters in die gewerbliche Ausweisung einbezogen wurden.

### IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes noch entstehenden Kosten betragen für

Tiefbau Straßen:	4.200.000,-- DM
Kanal:	4.600.000,-- DM
Bodenordnung:	14.000.000,-- DM
hiervon bereits ausgeführt für	<u>3.000.000,-- DM</u>
	11.000.000,-- DM
	<u><u>19.800.000,-- DM</u></u>

Auf Grund der Satzung der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird ein Teilbetrag von 1.150.000,-- DM wieder vereinnahmt.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt Essen beträgt somit voraussichtlich ca. 18.650.000,-- DM.

Bei der o.a. Kostenrechnung wurde unterstellt, daß die im Bebauungsplan ausgewiesene Nord-Süd-Verbindung klassifiziert wird und der Bund und das Land sich an den Kosten für diese Straße nach den zur Zeit geltenden Richtlinien beteiligen werden.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11/66 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 Festsetzungen, soweit diese den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/66 betreffen.

Essen, den 14. Juli 1969

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt

*ia.*  
Oberbaurat  
~~Baudirektor~~

*A. H.*  
Oberliegenschaftsrat

*W. H.*  
Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und  
Liegenschaftswesen

Baudezernat

*H. K.*  
Beigeordneter

*H. J.*  
Beigeordneter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 21.7. 1969 bis 21.8. 1969 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 22. August 1969

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

*Mester*

Städt. Vermessungsoberrat



Gehört zur Vfg. v. 1 3. MAI 1970

Az. IB 1-125.4 (ESSEN 470 8)

Landesbaubehörde Ruhr

I.A.

*Beck*



• Oberregierungs- und -baurat

6

Ergänzung der Begründung auf Grund eines Hinweises in der  
Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 13. Mai 1970

Anstelle des zweiten Absatzes unter II. wird folgender Absatz  
eingefügt:

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes Ruhrau  
ist gewährleistet. Die im Verfahrensgebiet Steele-Altstadt  
geplante Verkehrsstraße zur Umgehung des Ortskernes wird in  
nordsüdlicher Richtung in das Gebiet Ruhrau weitergeführt.  
Diese Nord-Süd-Straße findet ihre Fortsetzung in der K 5 (Dahl-  
hauser Straße) und K 12 (Sachsenring) mit Anschluß an die  
Bochumer Straße. Sie ist in ausreichender Breite und anbaufrei  
geplant und soll zu gegebener Zeit klassifiziert werden.

Die der Aufschließung des Gewerbegebietes Ruhrau dienenden  
Straßen zweigen von der Nord-Süd-Verbindung ab.

Essen, den 2. Juni 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



(Dr. Niehüsener)  
Amtsleiter

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 27. Juni 1970 bekanntgemacht worden.

Essen, den 29. Juni 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Stadt. Verm. Oberamtmann