

S t a d t   E s s e n  
Stadtvermessungsamt

Begründung   +

zum Bebauungsplan Nr. 3/68

"Engelbertstraße/Frillendorfer Straße"  
zugleich Änderung zu Nr. 117 u. Nr. 208

- I.      Räumlicher Geltungsbereich
- II.     Allgemeines
- III.    Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV.    Kosten
- V.      Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

+ Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom  
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 3/68 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Silberstraße, der Herkulesstraße, der Engelbertstraße, der Frillendorfer Straße, der Elisenstraße, dem Städt. Hauptbetriebshof, dem Techn. Überwachungsverein, der Frillendorfer Straße, der Vorrathstraße, der Straße Eiserne Hand, der Schürenbergstraße, der Rauterstraße und der Bahnlinie von Essen-Hauptbahnhof nach Gelsenkirchen.

## II. Allgemeines

Es ist seit längerem beabsichtigt, die verkehrliche und die städtebauliche Situation in diesem ca. 18 ha großen Bereich der östlichen Altstadt zu verbessern. Damit die hierzu erforderliche Bodenordnung und die Verwirklichung der Planung nicht erschwert werden, hat der Rat der Stadt Essen am 11. Juni 1964 gemäß § 25 Bundesbaugesetz eine Satzung über Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke beschlossen und diesen Bereich gemäß § 26 Bundesbaugesetz zugleich als Sanierungsgebiet bezeichnet, in dem der Stadt auch beim Kauf bebauter Grundstücke ein Vorkaufsrecht zusteht.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan enthält insbesondere Festsetzungen über den verkehrsgerechten Ausbau der Herkulesstraße, der Engelbertstraße, der Elisenstraße, der Burggrafenstraße und der Frillendorfer Straße, die Teile des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetzes sind. In Verbindung mit diesen verkehrlichen Verbesserungen wird mit dem Bebauungsplan eine klare Trennung der Wohnbereiche von den gewerblich genutzten Flächen angestrebt. Für die durch die Erweiterung und Bereinigung der GE-Gebiete in Fortfall kommenden Wohnhäuser soll im Rahmen der auf Grundstücken an der Vorrathstraße/Burggrafenstraße und an der Burggrafenstraße/Ecke Frillendorfer Straße möglichen Neubebauung auch ein entsprechender Ersatzwohnungsbau Berücksichtigung finden. Dieses Gelände wird zur Zeit überwiegend gärtnerisch genutzt, ist aber im Baustufenplan bereits als reines Wohngebiet ausgewiesen. Über dieses Gebiet wird zu gegebener Zeit ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt.

Bei Verwirklichung der Planung müssen etwa 120 Wohnungseinheiten in meist älteren Häusern beseitigt werden. Für weitere zu beseitigende Häuser mit etwa 100 Wohnungseinheiten können Neubauten mit etwa 65 Wohnungseinheiten an gleicher Stelle errichtet werden. Erhalten bleiben rund 600 Wohnungseinheiten. Soweit möglich, sind Grünabschirmungen vorgesehen, die besonders entlang dem Bundesbahngelände angeordnet wurden. Für die Ge-Gebiete an der Herkulesstraße und an der Elisenstraße ist vorgeschrieben, daß nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig sind, von denen keine Belästigungen oder Störungen für die angrenzenden Wohngebiete ausgehen. Die Festsetzung von Grünabschirmungen war hier wegen der dann auf die Stadt zukommenden Entschädigungsverpflichtungen nicht zu vertreten. Für die Sessenbergschule sind Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten sowie der Bau einer Turnhalle und die Anlage einer Gymnastikwiese vorgesehen.

Die Absicht der evangelischen Kirchengemeinde Essen-Altstadt Nord, das an der Rauterstraße/Vorrathstraße/Ziegelstraße vorhandene Gemeindezentrum zu erweitern, ist durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Durch die Gliederung der Art der Nutzungen im Verfahrensgebiet, für die die in den einzelnen Baublöcken vorhandene Nutzung weitgehend maßgebend war, rückt das Gemeindezentrum an den Rand des Wohngebietes. Dies war nicht zu vermeiden, da die erstrebte städtebauliche Lösung - eindeutige Trennung der Wohnbereiche von den Gewerbegebieten - als vorrangig anzusehen ist.

Im Innern der zwischen der Elisenstraße und der Frillendorfer Straße gelegenen Baublöcke sind neben Gemeinschaftsanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit den erforderlichen Rangierflächen auch mehrere Kinderspielplätze ausgewiesen. Die Verwirklichung dieser Festsetzungen hängt jedoch weitgehend von der Initiative der Grundstückseigentümer ab, wobei gegebenenfalls die Stadt bei der Bodenordnung behilflich sein kann.

Zur besseren Versorgung dieses Bereichs mit elektrischer Energie beabsichtigt das RWE die Errichtung einer 110 KV-Anlage.

Ein entsprechendes Grundstück ist in dem GE-Gebiet zwischen der Herkulesstraße und der Taubenstraße ausgewiesen. Das beim Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk anhängige Verfahren über die vom RWE beabsichtigte Führung der für die Versorgung dieser Anlage vorgesehenen Hochspannungs-Freileitung ist noch nicht abgeschlossen. Der voraussichtliche Verlauf der Leitung ist daher im Bebauungsplan lediglich als Planungsvorschlag - in grün - dargestellt. Im Bereich der GE-Gebiete ist im Einvernehmen mit dem RWE eine teilweise Bebauung des Schutzstreifens im Rahmen der VDE Vorschriften möglich, mit Ausnahme feuergefährlicher Anlagen.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Soweit sich die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung nicht auf freiwilliger Basis durchführen läßt, ist beabsichtigt, von den im vierten und fünften Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) aufgeführten Maßnahmen - Umlegung und Enteignung - Gebrauch zu machen.

### IV. Kosten

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

Bodenordnung:	4.580.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	4.500.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	70.000,-- DM
	<u>9.150.000,-- DM</u>

Ein Teil der Kosten - etwa 250.000,-- DM wird aufgrund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt.

Außerdem beteiligen sich Bund und Land NW an den Kosten für den Ausbau der Kreisstraße 20 (Engelbertstraße/Elisenplatz/Elisenstraße) und der Gemeindestraße 10 (Frillendorfer Straße) mit etwa 2.400.000,-- DM.

Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt somit voraussichtlich ca. 6.500.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/68 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die in dem Durchführungsplan "Altstadt Ost" vom 15. Februar 1955 (Nr. 117) Durchführungsplan "Sessenberg" vom 20. Juli 1960 (Nr. 188) Bebauungsplan "Hollestraße/Glashüttenstraße" vom 24. Oktober 1961 (Nr. 208) und 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.

Essen, den 28. August 1968

Stadtplanungsamt

Amt für Bodenordnung

Tiefbauamt

Oberbaurat

Vermessungsdirektor

Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und  
Liegenschaftswesen

Baudezernat

Beigeordneter



Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) in der Zeit vom 4. November 1968 bis 4. Dezember 1968 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 5. Dezember 1968

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



*Mester*

Städt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 1 3. NOV. 1969  
Az IB1-125.4 (ESSEN 5518)

### 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 17. Januar 1970 bekanntgemacht worden.

Essen, den 19. Januar 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



*Mester*

Städt. Verm. Oberamtmann