

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 7/68

"Gladbecker Straße
Teilbereich: Bamlerstraße bis Krablerstraße"
und IV. Änderung zu Nr. 247 (Bamlerstraße)

- 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. 7/68 durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Er erfaßt das Teilstück der Gladbecker Straße von Haus Nr. 220 bis Haus Nr. 398 A mit den beiderseits angrenzenden Bau- und Grünflächen.

Der Plan wird etwa wie folgt begrenzt:

- a) im Bereich südlich der Köln-Mindener-Eisenbahn durch die Bamlerstraße, den Friedhof Altenessen-Süd, den Vosselerweg, die Großenbruchstraße, die Anschlußbahn von Essen-Nord nach Essen-Altenessen, das Gelände des Bahnhofs Essen-Altenessen, die Niegischstraße, die Hövelschule, die Herz-Jesu-Kirche, den Westerdorfplatz, die Westerdorfstraße und den Ellernplatz mit den südlich angrenzenden Kleingärten,
- b) im Bereich nördlich der Köln-Mindener-Eisenbahn von dem Bahngelände, der Straße "Zur Nieden", der Anschlußbahn vom Sammelbahnhof Essen-Vogelheim zum Güterbahnhof Essen-Altenessen Rh., der Straße Schlusenkamp, der Krabierstraße und dem Gelände des Bahnhofs Essen-Altenessen.

II. Allgemeines

Die B 224 führt auf Essener Stadtgebiet durch die Ortsteile Heidhausen, Werden, Bredeney, Rüttenscheid und über die Hans-Böckler-Straße und die Grillostraße westlich an der Essener City vorbei zur Gladbecker Straße.

Die Gladbecker Straße (B 224) ist die einzige große Ausfallstraße des Essener Stadtgebietes nach Norden zur Bundesautobahn (Anschlußstelle Essen/Gladbeck) und über die Städte Bottrop und Gladbeck in das Lippegebiet sowie in das Münsterland.

Entsprechend dieser Verkehrsbedeutung ist seit längerem geplant, die Gladbecker Straße zu verbreitern. Gemeinsame Überlegungen mit dem Landesstraßenbauamt haben dazu geführt,

daß vorgesehen ist, die B 224 aus dem Bereich Segeroth heraus auf einer neuen Trasse westlich der Gladbecker Straße zu führen. Hier bestehen auch die besseren Möglichkeiten, die B 224, wie erwägt, mit der nach Westen führenden B 231 und mit der vom Knoten Kaisershofbrücke als nordöstliche Umgehung des Stadtgebietes geplanten Verlängerung der B 227 zu verknoten. Ein Ausbau der Gladbecker Straße bleibt trotzdem erforderlich, da auf dem vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßten Teilstück ein sehr starker Anteil des Verkehrsstromes aus Ziel- und Quellverkehr bestehen bleibt. Entgegen der ursprünglichen Planung, die Gladbecker Straße mit einem Regelprofil von 59 m auszubauen, reicht jetzt jedoch eine wesentlich geringere Straßenbreite aus. Dabei bleiben aber weiter Mittelstreifen und Richtungsfahrbahnen vorgesehen.

Weitere Verkehrsabsichten sehen vor, die Bamlerstraße nach Osten über die Gladbecker Straße hinaus über die Ellernstraße zum zukünftigen Knoten B 227/Karolingerstraße zu verlängern, um den Güterverkehr aus dem Gewerbegebiet "Stadtwiese" besser an das überörtliche Straßennetz anzuschließen.

Damit die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung und die Verwirklichung der Planung nicht erschwert werden, hat der Rat der Stadt Essen am 24. Januar 1962 beschlossen, für den Bereich Gladbecker Straße, von Grillostraße bis Vogelheimer Straße, einen Bebauungsplan gemäß Bundesbaugesetz aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Erlaß einer Satzung über Vorkaufsrecht gemäß § 25 Bundesbaugesetz für unbebaute Grundstücke im gleichen Bereich beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen auch die angrenzenden - in der Hauptsache schon vorhandenen - Wohnbauflächen fest. Die im Rahmen der "WA" - Nutzung zulässigen Betriebe und Anlagen auf den Grundstücken westlich der Gladbecker Straße - zwischen Bamlerstraße und Bäuminghausstraße - werden durch gemeinsame rückwärtige Blockbinnenstraßen an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Dadurch werden zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur Gladbecker Straße vermieden. Neben den bestehenden öffentlichen Grünflächen sind weitere Kinderspielplätze und Bolzplätze vorgesehen, um die Bebauung mit Grün zu durchsetzen. Der öffentliche Fußweg an der Gladbecker Straße in Höhe des Hauses Nr. 255 führt die Fußgänger zum Bolzplatz und zum Friedhof.

Im Bereich der Unterführung der B 224 mit der Köln-Mindener-Eisenbahn werden Gewerbebetriebe errichtet, die gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO so zu gliedern sind, daß gemäß § 15 BauNVO für die angrenzenden Wohngebiete keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind. Darüber hinaus wird auch durch die nördlich der Krablerstraße vorgesehene Kleingartenanlage ein gewisser Immissionsschutz der Wohnbebauung gegen die Zeche Anna erreicht.

Eine weitere Verbesserung der Wohnverhältnisse ergibt sich aus den für die ältere Bausubstanz getroffenen Festsetzungen, die Neu- und Umbauten ermöglichen und durch die als Zielplanung vorgesehene Aussiedlung der Gewerbebetriebe aus den Wohngebieten.

Die Verwirklichung der Planung erfordert den Abbruch von 58 Häusern des Altbaubestandes mit ca. 185 Wohnungseinheiten (WE). Davon werden allein 53 Häuser von dem geplanten Ausbau der Gladbecker Straße und 5 Häuser von dem Ausbau der Straße "Nobermanns Hude" erfaßt. Im wesentlichen bleibt die Bausubstanz der ostwärtigen Seite der Gladbecker Straße erhalten, während die westliche Seite zum Teil der Planung weichen muß. Als Ersatz- und Neubauten können etwa 577 Wohnungseinheiten erstellt werden; dazu kämen noch rund 100 Wohnungen, die aus dem alten Bestand durch Um- und Ausbau und durch Neubaumaßnahmen gewonnen werden können. Im Endzustand sind im Planbereich rd. 2400 Wohnungen vorhanden.

Für einige Baublöcke in den "WR" - und "WA" - Gebieten wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten. Da es der Stadt nicht möglich ist, die durch eine andere Festsetzung entstehenden Entschädigungsansprüche zu erfüllen, ist in diesem Fall vom § 17 Abs. 8 Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht worden.

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 - Umlægung und Enteignung - Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

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

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Bodenordnung | 5.500.000,-- DM |
| Tiefbau Straßen | 8.000.000,-- DM |
| Gärtnerische Gestaltung | 180.000,-- DM |
| | <u>13.680.000,-- DM</u> |

Ein Teil der Gesamtkosten - etwa 900.000,-- DM - wird auf Grund der Satzungen der Stadt Essen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt.

An den Kosten für den Ausbau der Gladbecker Straße beteiligen sich der Bund und das Land NW nach den z.Zt. geltenden Richtlinien mit mindestens 80 % (jedoch nur für den Ausbau auf 21,50 m mit rd. 8.000.000,-- DM).

Der verbleibende ungefähre Kostenanteil der Stadt beträgt somit voraussichtlich 4.800.000,-- DM.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben. Insbesondere gilt dies für die

- a) in dem Bebauungsplan "Bamlerstraße" vom 26.9.1962 (Nr. 247)
- b) in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgariengestaltung an den Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen"

enthaltenen Ausweisungen.

Essen, den 5. März 1968

Stadtplanungsamt

rat

Oberbaudirektor

Amt für Bodenordnung

Vermessungsdirektor

Tiefbauamt

Oberbaudirektor

Dez. für Stadterneuerung und
Liegenschaftswesen

Beigeordneter

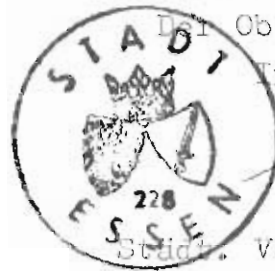


Baudezernat

Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27. Mai 1968 bis 27. Juni 1968 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 28. Juni 1968



Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Muster

Stadt. Verm. Oberamtmann

Die Genehmigung des Bebauungsplanes für vorab genehmigte Teilbereiche sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 9. Januar 1971 bekanntgemacht worden.

Essen, den 20. Januar 1971



Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Muster


Stadt. Verm. Oberamtmann

Gehört zur Vfg. ~~V-119~~ 2. NOV 1970
Az. IAA-125.4 ESSEN (6404)
Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes für die restlichen Teilbereiche sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 6. März 1971 bekanntgemacht worden.

Essen, den 9. März 1971

Den Oberstadtdirektor
Im Auftrage



U. Weber
Essen, Verm. Oberamtmann

27. Oct 1953

1953

1953

