

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung *
zum Bebauungsplan

"Töpferstraße/Herwarthstraße, I. Änderung,
Nr. 9/69

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Allgemeines

- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

- IV. 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 durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

Unter Einschluß der sich ergebenden Blockfläche erfaßt der Plan die Bebauung zwischen den Straßen "Ruhrallee", Moltkestraße und Huttropstraße.

II. Allgemeines

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Straße "Ruhrallee" führte zur Ansiedlung von öffentlichen und privaten Verwaltungen. Diese Entwicklung wurde gefördert durch die verkehrsgünstige Lage des vorgenannten Bereiches zur Innenstadt sowie durch die Bedeutung der "Ruhrallee" und Huttropstraße als wichtige Ausfallstraße zur Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen eine solche Entwicklung keine Bedenken.

Für die Unterbringung ihres wachsenden Personalbestandes beabsichtigte die Ruhrgas A.G., auf den von ihr erworbenen Nachbargrundstücken an der "Ruhrallee" ein zusätzliches Verwaltungsgebäude zu errichten. Der dazu erforderliche Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 10. Juli 1969 aufgestellt. Da die Ruhrgas A.G. zwischenzeitlich weitere Nachbargrundstücke gekauft hat und somit weitgehend im Besitz der Grundstücke im Baublock zwischen "Ruhrallee", Moltkestraße und Huttropstraße ist, ergaben sich für die Planung des Verwaltungsgebäudes neue Gesichtspunkte, die zur Einstellung des Planverfahrens aus dem Jahre 1969 führen.

Im Rahmen der Ausweisung des neuen Planes soll die endgültige bauliche Gestaltung so konzipiert werden, daß sie sich harmonisch der Umgebung anpaßt und weder eine Belastung des benachbarten Krankenhauses noch eine Beeinträchtigung vorhandener Wohnbereiche gegeben ist. Ferner ist zu beachten, daß, durch die verkehrlich günstige Lage im Cityrandgebiet unterstützt, einer hochgeschossig gegliederten Bebauung bei der

gegebenen Nutzung städtebaulich, funktionell und gestalterisch eine besondere Bedeutung zukommt.

Nach den Plänen der Ruhrgas A.G. sollen auf den neu erworbenen Grundstücken zusätzliche Gebäude in bis zu XVI-geschossiger Bauweise errichtet werden, sodaß hier ein ausgedehnter Büro- und Verwaltungskomplex entsteht. Der Bebauungsplan setzt dazu den Baublock als Kerngebiet (MK) fest, wobei die Grundflächenzahl 0,5 und die Geschößflächenzahl 2,4 beträgt. Im Hinblick auf die vorgesehenen Tiefgaragen kann in Anwendung des § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschößflächen von 2,4 um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, auf max. 3,1 erhöht werden. Diese ^{Erhöhung} ~~Überschreitung~~ der zulässigen Geschößflächenzahl stellt jedoch keine Beeinträchtigung im Bebauungsplanbereich sowie der Nachbarschaft dar. Durch die angrenzenden breiten Verkehrsstraßen ist eine ausreichende Abschirmung der neuen Gebäude zu der übrigen Wohnbebauung gewährleistet. Sonstige öffentliche Belange stehen der beabsichtigten ^{Erhöhung} ~~Überschreitung~~ der Geschößflächenzahl ebenfalls nicht entgegen. Einstellplätze werden von der Ruhrgas A.G. in ausreichender Anzahl bereitgestellt, da unter dem Baukomplex eine Tiefgarage in drei Ebenen für ca. 390 Pkw erstellt werden soll. Um der vorgesehenen Planung die baurechtliche Grundlage zu geben, ist die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 231 "Töpferstraße/Herwarthstraße" erforderlich.

Bei der Schaffung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Blockfläche wird eine Belastung durch das Verkehrsaufkommen durch geeignete Maßnahmen (Anordnung von Abbiegspuren und Stauräumen, Signalisierung und Anlage einer Tiefgarage) weitgehend vermieden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

Die notwendigen Maßnahmen der Bodenordnung (Grunderwerb, Entschädigung u.a.) werden auf freiwilliger Basis vom nutznießenden Unternehmen durchgeführt.

Zur Anlage eines Längsparkstreifens an der Huttropstraße und zum Ausbau der Moltkestraße ist ein Aufwand von 900.000,-- DM erforderlich.

IV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Töpferstraße/Herwarthstraße, I. Änderung", Nr. 9/69 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" und die im Bebauungsplan "Töpferstraße/Herwarthstraße" Nr. 231 enthaltenen Ausweisungen, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/69 betreffen.

Essen, den 23. Okt. 1972

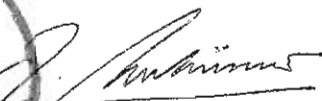
Baudezernat



Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 18. Jan. 1973 bis 19. Febr. 1973 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 20. Februar 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester
Städt. Vermessungsoberamtsrat,

Gelört zur Vfg. v. 17. 8. 1973

Az. I 41-125.112 (Essen 4523) I. Änd.

Landesbaubehörde Ruhr

Die blaue Änderung auf Seite 3 der Begründung erfolgte auf Grund eines Hinweises in der Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 17. August 1973.

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 v. 23. Nov. 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 26. November 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Mester
Städt. Vermessungsinspektor