

St a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Gehört zur M.G.V. 7.9.72
Az. IA 1-1254 (Essen 4707)
Landesbauaufsichtende Ruhr

Begründung +

zum Bebauungsplan

"Steele-Altstadt, II. Änderung,
Bereich: Krahwinkelstraße / Bochumer Straße"
24/71

- 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 des Bebauungsplanes 24/71 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa den Bereich zwischen der Straße Ruhrau, der Krahwinkelstraße und der Bochumer Straße bis in Höhe der Besetzung Bochumer Straße Haus Nr. 76.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan für den Sanierungsbereich Steele ist seit dem 8.11.1969 rechtsverbindlich. Das Gelände der Glashütte Wisthoff an der Bochumer Straße ist in diesem Bebauungsplan zum überwiegenden Teil als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gebäude und Anlagen der alten Glashütte Wisthoff werden zur Zeit beseitigt. Mit den Neubaumaßnahmen soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Die als Bauträger vorgesehene Gesellschaft hat inzwischen Änderungsvorschläge für die Bebauung dieses Bereichs gemacht. Diese Änderungen halten sich im wesentlichen an das bisherige städtebauliche Konzept, bezwecken aber eine Verdichtung = höhere bauliche Nutzung. Im Hinblick darauf, daß diese Verdichtung der Bebauung zur Belebung des Nebenzentrums Steele beiträgt und mit dem Mehrangebot an Wohnungen die Bodenordnung im Sanierungsgebiet durch vermehrte Umsetzungsmöglichkeiten erleichtert wird, erfolgt die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Während bisher die Zahl der Vollgeschosse mit IV, VI, VII, IX und X und das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,25 / GFZ 1,3 festgesetzt waren, ist jetzt die Zahl der Vollgeschosse mit II, VI, VIII, X, XII und XXI und das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 / GFZ 1,7 ausgewiesen. Die Überschreitung des im § 17

der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 für die Geschosflächenzahl im WR-Gebiet angegebenen Höchstwertes ist - wie im vorstehenden Absatz ausgeführt - im Rahmen der für den Stadtteil Steele eingeleiteten Sanierungsmaßnahmen zu sehen. So sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steele-Altstadt" wesentliche Festsetzungen für eine einwandfreie Funktion des fließenden und ruhenden Verkehrs getroffen und hierfür erhebliche Flächen des bisherigen Baulandes in Anspruch genommen worden. Außerdem ist das Nebenzentrum Steele besonders gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Auch die auf dem Baugrundstück festgesetzten "nicht überbaubaren Grundstücksflächen", ein großer Spielplatz und die benachbarte, westlich der Krahwinkelstraße festgesetzte "öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz" gewährleisten, daß die festgesetzte Geschosflächenzahl unbedenklich ist.

Damit die einzelnen Hausgruppen mit der als Höchstgrenze vorgesehenen Zahl der Vollgeschosse errichtet werden können, setzt der Bebauungsplan außerdem fest, daß eine Erhöhung der GFZ auf 2,0 unter Anwendung von § 21a Abs. 5 BauNVO zulässig ist, d.h. die zulässige GFZ kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit ist Gebrauch gemacht, damit bei voller Ausnutzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen tatsächlich errichtet werden und weil hierfür eine andere gesetzliche Möglichkeit nicht gegeben ist. Die bisher im östlichen Grundstücksteil festgesetzte Grünfläche ist jetzt wiederum ausgewiesen. Dieser Grünstreifen wird voraussichtlich später für die Führung der S-Bahn beansprucht. Ein ca. 700 m² großer Kinderspielplatz ist auf der Tiefgarage zur Krahwinkelstraße hin festgesetzt.

Einkaufsmöglichkeiten (Läden) und Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, können in dem max. II-geschossigen Teil der Hausgruppe untergebracht werden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Kosten

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

Der Stadt entstehen keine Mehrkosten gegenüber den seinerzeit für den Bebauungsplan "Steele-Altstadt" ermittelten Kosten.

IV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 24/71 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Steele-Altstadt" 20/68 als aufgehoben, soweit sie den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes 24/71 erfassen.

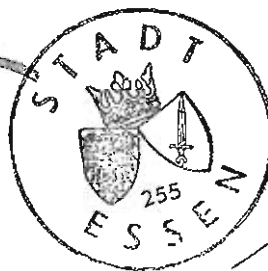
Essen, den 10. Sept. 1971

Baudezernat

Stadtplanungsamt

Beigeordneter

Amtsleiter



4

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 13. Sept. 1971 bis 13. Okt. 1971 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 14. Oktober 1971

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Städt. Vermessungsoberamtmann

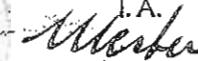


Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortszüßlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 2. Februar 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 5. Februar 1973

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Städt. Vermessungsoberamtsrat

