

Begründung *

zum Bebauungsplan

"Altenessener Straße / Wolbeckstraße
(Ortskern Altenessen)

Bereich: Winkhausstraße / Johanniskirchstraße"
Nr. 33/71

- 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 des Bebauungsplanes Nr. 33/71 ist durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt den von der Altenessener Straße, der Winkhausstraße, dem Billsteinweg, der Mevissenstraße, der Hospitalstraße, den Grundstücken Hospitalstraße Hs. Nr. 38 und Johanniskirchstraße Hs. Nrn. 47 - 49 sowie der Johanniskirchstraße begrenzten Bereich.

II. Allgemeines

Die Entwicklungsplanung für den Stadtbezirk Altenessen berücksichtigt den Bereich um den Karlsplatz aufgrund der vorhandenen Substanz als Ortsmitte und Geschäftszentrum. Der Rat hat daher zur Sicherung der Planungsmaßnahmen, die für die Belebung und Förderung dieses Geschäftszentrums erforderlich sind, bereits in der Sitzung am 25.3.1970 den allgemeinen Beschluß gefaßt, für den Bereich des Ortskerns Altenessen - begrenzt von der Johanniskirchstraße, der Altenessener Straße, dem Gelände des Güterbahnhofs Altenessen-Rheinisch, der Winkhausstraße und der Wolbeckstraße - Bebauungspläne nach Maßgabe des § 30 BBauG aufzustellen. Für diesen Bereich hat der Rat der Stadt in derselben Sitzung eine Satzung über Vorkaufsrechte für unbebaute und bebaute Grundstücke erlassen.

Der Bebauungsplan 33/71 erfaßt einen Teilbereich des vorgenannten Gebietes und enthält mit dem neuen Geschäftszentrum zwischen Karl-Denkhaus-Straße, Altenessener Straße, Winkhausstraße und Billsteinweg sowie mit dem Grundstück für den Um- bzw. Neubau des St. Marienhospitals zwischen Johanniskirchstraße und Hospitalstraße zwei Schwerpunkte. Nördlich der Karl-Denkhaus-Straße erfaßt der Bebauungsplan die Grundstücke

der Kirchscheule, des ev. Gemeindezentrums, der ev. Kirche, die Wohngebiete zwischen Mevissenstraße und Altenessener Straße mit dem Mallinckrodtplatz sowie den Karlsplatz und den Johanniskirchplatz mit der kath. Kirche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben eine harmonische Verbindung dieses vielfältigen Bereichs zu einem Ortszentrum zum Ziel.

Für das Geschäftsgebiet sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit "MK"-Gebiet, GRZ 1,0 und GFZ 3,2 festgesetzt. Der Großteil der Gebäude soll III Vollgeschosse erhalten. An der Altenessener Straße sind bis zu VIII Vollgeschosse und zum Billsteinweg hin max. XV Vollgeschosse vorgesehen. Der ganze Komplex wird durch Fußgängerpassagen verbunden und durchlässig gemacht. Für die Unterbringung der Stellplätze ist ein Parkhaus eingeplant und außerdem werden die Dachflächen der III-geschossigen Gebäude zu einer durchgehenden Parkebene - mit einer zusätzlich aufgesetzten Dachparkpalette - verbunden. Die Zufahrt zu einer Dachparkebene erfolgt über eine Rampe von der Winkhausstraße aus. Von der Dachparkebene gelangt man ins Parkhaus bzw. durch das Parkhaus zur Ausfahrt Karl-Denkhaus-Straße.

Für die Zone der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ist das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4, GFZ 1,0 Z III (Schule und Kirche) und GRZ 0,4, GFZ 1,2, Z max. VI (ev. Gemeindezentrum) festgesetzt zugleich mit einer Erweiterung des Gemeindezentrums in den heutigen Mallinckrodtplatz hinein.

Im nördlich bis zur Hospitalstraße angrenzenden Bereich wird der Baublock zwischen Mallinckrodtplatz und Altenessener Straße überwiegend als WA-Gebiet und nur an der Ecke Hospitalstraße als MK-Gebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung mit III Vollgeschossen zum Mallinckrodtplatz, IV Vollgeschossen zur Altenessener Straße und max. VIII Vollgeschossen für das MK-Gebiet an der Ecke

Hospitalstraße ermöglicht auch hier eine attraktive bauliche Neugestaltung. Die öffentliche Grünanlage des Mallinckrodtplatzes wird über die Mallinckrodtstraße hinweg nach Westen bis zu den Häusern Erbenbank Nrn. 8 - 12 erweitert, wodurch vor dem Krankenhaus eine großzügige Grünfläche entsteht. Die übrigen meist III-geschossig gebauten Grundstücke an der Mallinckrodtstraße und Erbenbank sowie an der Mevissenstraße sind zu einem WR-Gebiet zusammengefaßt, für das die Festsetzungen eine Neubebauung mit III- bis VII Vollgeschossen ermöglichen.

Für die Freistellung des Bereichs des Geschäftszentrums und für die Sanierung im Bereich des Mallinckrodtplatzes müssen mit den dort vorhandenen Häusern ca. 170 Wohnungseinheiten (WE) beseitigt werden. Dafür ermöglicht der Bebauungsplan die Erstellung neuer Häuser mit ca. 280 WE. Durch Initiativen der Eigentümer erhaltenbleibender Altbauten mit ca. 20 WE können Neubauten mit ca. 64 WE errichtet werden. Weitere 36 WE bleiben in bereits vorhandenen Neubauten erhalten. Insgesamt wird dieser Bereich später ca. 380 Wohnungseinheiten enthalten.

Der Einkaufsbereich wird ca. 40 000 qm Geschäftsflächen umfassen.

Das Angebot an Stellplätzen wird ca. 1.655 Einstellplätze in Parkhäusern und ca. 200 Stellplätze in den Verkehrsflächen betragen. Hinzu kommen die auf den Baugrundstücken in den WR- und WA-Gebieten anzulegenden notwendigen Stellplätze.

Im Hinblick auf die notwendige Modernisierung und auf die beabsichtigte Erweiterung des St. Marienhospitals setzt der Bebauungsplan den dazu erforderlichen Flächenbedarf mit einem entsprechenden Maß der baulichen Nutzung von "GRZ 0,4 / GFZ 1.2 / max. VIII Vollgeschosse" fest. Zur Altenessener Straße hin bleibt das Krankenhaus durch die Grünflächen des Karlsplatzes einschließlich des Johannis-kirchplatzes abgeschirmt. Die Substanz der kath. Kirche St. Johann Baptist wird bestätigt.

Im Zuge der weiteren Planung in diesem Teil Altenessens werden folgende Ziele angestrebt.

Mit der Verlängerung der Hundebrinkstraße wird der Durchgangsverkehr von der Altenessener Straße im Bereich der Geschäftslagen abgezogen. Mit dem Bau der U-Bahn, die hier im Zuge des Güterbahnhofs Altenessen-Rheinisch verlaufen wird, kommt die Straßenbahn aus der Altenessener Straße heraus. Diese Maßnahmen bringen eine wesentliche Beruhigung beiderseits der Altenessener Straße und ermöglichen die Entwicklung eines ungestörten Innenbereichs.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

IV. Kosten

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

Straßenbau:	1.000.000,-- DM
Entwässerung:	300.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:	<u>340.000,-- DM</u>
	1.640.000,-- DM

Kosten für Bodenordnungsmaßnahmen entstehen der Stadt keine.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33/71 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"

enthaltenen Ausweisungen, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/71 betreffen.

Essen, den 30. November 1971

Baudezernat

Stadtplanungsamt

Beigeordneter

Amtsleiter



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 24. Jan. 1972 bis 24. Febr. 1972 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 25. Februar 1972

Der Oberstadtdirektor
I. A.



Gehört zur Vfg. V. 1. 2. 1973
Az. JA 1-125.4 (Essen 7404)

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 6. Mai 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 7. Mai 1973

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Stadt. Vermessungsoberrat