

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 19/66

"Donnerstraße
Abschnitt: Pausmühlenstraße bis Bf. Essen-Dellwig Ost"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten

Gehört zur Vfg v. 24. Okt. 1968

Az: IB1-125.4 (Essen 7203)

Landesbaubehörde Ruhr

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Donnerstraße, Abschnitt: Pausmühlenstraße bis Bf. Essen-Dellwig Ost" durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt das Gebiet zwischen den Bundesbahnstrecken Oberhausen nach Essen-Altenessen und Bottrop nach Essen-Borbeck etwa von Bahnhof Essen-Dellwig Ost bis in Höhe des Pausmühlenbaches.

II. Allgemeines

Die Donnerstraße ist für den Raum Dellwig/Gerschede Teil der Hauptverbindung zu den Arbeits- und Einkaufsstätten in Borbeck, der Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen. Der dadurch verursachten und künftig noch steigenden Verkehrsbelastung ist der heutige Ausbauzustand nicht mehr gewachsen. Es ist daher seit längerem beabsichtigt, die Donnerstraße zwischen der Straße Weidkamp und dem Bahnhof Essen-Dellwig entsprechend auszubauen. Bereits im Jahre 1959 hat der Rat der Stadt für den vordringlichsten Abschnitt zwischen den Straßen Weidkamp und Kraienbruch einen Durchführungsplan aufgestellt. Entsprechend den Festsetzungen dieses Planes konnte die Donnerstraße inzwischen von der Straße Weidkamp bis zur Weidenstraße zum Teil mit einer anderen Führung ausgebaut werden. Dadurch wurden zwei Verkehrsengpässe, die Eisenbahnunterführungen in Höhe der Hanseemannstraße und der Weidenstraße, umgangen.

Damit die Planung für den westlich anschließenden Straßenteil bis Bf. Essen-Dellwig Ost nicht erschwert oder unmöglich wurde, hat der Rat der Stadt -entsprechend den im BBauG vorgesehenen Möglichkeiten- am 14.3.1963 beschlossen, daß für den gesamten Bereich zwischen den Bundesbahnstrecken Oberhausen nach Essen-Altenessen und Bottrop nach Essen-Borbeck ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Zugleich erließ der Rat eine Satzung über Vorkaufrecht für unbebaute und bebaute Grundstücke und ordnete für die im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegenden Grundstücke die Umlegung an.

Mit Rücksicht auf den Ablauf der Fristen von gemäß § 15 BBauG zurückgestellten Bauanträgen erließ der Rat am 11.6.1964 eine Satzung über eine Veränderungssperre, die durch entsprechende Beschlüsse bis zum 2.5.1967 verlängert wurde.

Durch den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll außer der Verbreiterung der Donnerstraße auch eine klare Gliederung des bereits bebauten und des unbebauten Baulandes sowie der übrigen Flächen entsprechend den heutigen Erkenntnissen des Wohnungs- und Städtebaus verbindlich festgesetzt werden. Es ist eine eindeutige Trennung zwischen reinen Wohngebieten (WR) an den Seitenstraßen, allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Donnerstraße und Gewerbegebieten (GE) im Hintergelände vorgesehen.

Die WR-Gebiete werden zukünftig nur noch an Anliegerstraßen angeschlossen sein, da die Rahmannstraße vor der Bahnlinie Bottrop nach Essen-Borbeck in einem Wendekreis enden soll und die Straße Kraienbruch durch die Hebung der Bahnlinie Oberhausen nach Essen-Altenessen -wie bereits schon die Weidenstraße- ebenfalls beiderseits der Bahn abgeriegelt wird und lediglich noch Verbindungen für Fußgänger bestehen bleiben. Für den Durchgangsverkehr stehen dann noch die Donnerstraße und die Landstraße 445 (Reuenberg/Prosperstraße) zur Verfügung. So werden die WR-Gebiete vom fließenden Verkehr freigehalten. Das WR-Gebiet zwischen der Straße Kraienbruch und der Weidenstraße wird gegen die stärker befahrene Bahnstrecke Oberhausen - Altenessen durch einen öffentlichen Grünstreifen abgeschirmt. Dieser Grünstreifen soll den Wanderweg aufnehmen, der auf der nördlichen Bahnseite bereits von der Prosperstraße zum Kraienbruch führt. Es ist beabsichtigt, diesen Wanderweg ab der Straße Gerscheder Weiden (früher auch Weidenstraße) wieder entlang der nördlichen Bahnseite zur Levinstraße und zum Weidkamp zu führen. Eine weitere Fußgängerverbindung ist zwischen der Rahmannstraße und dem Kraienbruch, entlang der nördlichen Seite der Bahnlinie Bottrop nach Essen-Borbeck, vorgesehen. Der Bereich Weidenstraße/Neuköllnstraße wird zukünftig eine größere Wohndichte erreichen. Daher sind hier zwei öffentliche Tummelplätze eingeplant. Hier befindet sich auch südlich der Gartenstraße geeignetes Gelände für den dringend erforderlichen Neubau der Sonderschule, die z.Z. noch

an der Straße Gerscheder Weiden untergebracht ist. Für die Reuenbergschule konnten durch die Einbeziehung der bis zur Bahnlinie angrenzenden Grundstücke in das Gemeinbedarfsgrundstück die Festsetzungen so erfolgen, daß Neubauten bzw. Erweiterungen möglich sind.

In den WA-Gebieten, die vorwiegend dem reinen Wohnen dienen, soll durch die gewählte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von Betrieben und Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen weitgehend eingeschränkt werden. Das ist geschehen, um zu verhindern, daß hier gewerbegebiet-ähnliche Zustände entstehen. Lediglich einige vorhandene zulässige Betriebe, die auch schwierig zu verlagern wären, bleiben erhalten bzw. können geringfügig erweitert werden. Für einzelne Grundstücke ergibt sich dadurch eine Überbebauung, aber der Stadt stehen keine Ersatzgrundstücke zur Verfügung, und auf den Gesamtbaublock angerechnet, kompensiert sich das Maß der baulichen Nutzung wieder. Im übrigen ist es möglich, daß diese Grundstücke im Zuge der Bodenordnung einen anderen Zuschnitt erhalten. Südlich der Donnerstraße, zwischen den Straßen Reuenberg und Kraienbruch, soll ein neues Ladenzentrum entstehen. Hier und weiter bis zur Neuköllnstraße müssen die an der Südseite vorhandenen Häuser der Verbreiterung der Donnerstraße weichen. Da die Grundstücke ausreichend groß sind, bleiben sie -nach vorausgegangener Grenzkorrektur durch die Bodenordnung- bebaubar.

Heute sind in dem ca. 50 ha großen Verfahrensbereich etwa 450 Wohnungseinheiten (WE) vorhanden. Bei der Verwirklichung der Planung müssen 60 WE beseitigt werden, etwa 190 WE können durch Neubauten mit etwa 520 WE ersetzt werden und etwa 365 WE können durch die Erschließung neu geschaffen werden. Im Endzustand sind dann etwa 885 WE vorhanden, das sind fast doppelt soviel wie der derzeitige Bestand.

Nördlich und südlich der Donnerstraße -zwischen Reuenberg/Prosperstraße, Kraienbruch und den Bahnlinien- sind zwei Gewerbegebiete (GE) mit I-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Hier sollen in erster Linie die evtl. aus den WA-Gebieten auszusiedelnden Betriebe und Anlagen untergebracht werden. Zur Abschirmung der angrenzenden WR- und WA-Gebiete sind die GE-Gebiete durch Grünstreifen umgrenzt, die dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu

bepflanzen sind. Die Zufahrt zu den GE-Gebieten erfolgt jeweils über neue Erschließungsstraßen. Diese Straßen sollen auch als Zufahrt und zur Anlieferung für die angrenzenden WA-Gebiete genutzt werden. Dadurch wird die Donnerstraße hier zusätzlich vom Verkehr entlastet. Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen, die mit einer Breite von 4,00 m und weniger festgesetzt sind, als Fußwege dem öffentlichen Verkehr -gemäß § 6 Landesstraßengesetz vom 28. November 1961- zu widmen. Damit soll die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen an diesen Wegen im Interesse der Verkehrssicherheit vermieden werden.

Das Gelände nördlich der Donnerstraße, zwischen den Bahnlinien Bottrop nach Essen-Borbeck und Oberhausen nach Essen-Altenessen, ist als Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich, der zum Teil Eigentum der Bundesbahn ist, soll nach der beabsichtigten Zusammenlegung der Bahnhöfe Essen-Dellwig und Essen-Dellwig Ost, dem neuen Bahnhof als Vorgelände dienen und dann entsprechend gestaltet werden. Der hier noch vorhandene Engpaß -die Eisenbahnunterführung der Donnerstraße- wird zur Zeit von der Bundesbahn verkehrsgerecht ausgebaut. Das Planbegutachtungsverfahren zur Erweiterung dieser Eisenbahnbrücke ist von der Deutschen Bundesbahn im Jahre 1962 durchgeführt worden.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung erfolgt im Zuge der Umlegung, die der Rat der Stadt am 14. März 1963 angeordnet hat.

Sollten weitergehende Maßnahmen erforderlich werden, ist evtl. beabsichtigt, von der im fünften Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahme der Enteignung Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten betragen für

Bodenordnung	2.400.000,-- DM
Tiefbau Straßen	2.300.000,-- DM
Entwässerung	650.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung	120.000,-- DM
	<u>5.470.000,-- DM</u>

Ein Teil der Kosten wird aufgrund der Satzung der Stadt Essen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Entwässerungsgebühren wieder vereinnahmt. Der verbleibende Kostenanteil der Stadt beträgt nach überschläglicher Ermittlung rd. 3.000.000,-- DM.

Essen, den 1. September 1966

Stadtplanungsamt

Oberbaudirektor

Amt für Bodenordnung

Vermessungsdirektor

Tiefbauamt

Oberbaudirektor

Dez. für Stadtentwicklung

Beigeordneter



Dez. für Bauwesen

Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 20. März 1967 bis 20. April 1967 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 21. April 1967

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Städt. Verm. Amtmann



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 23. November 1968 bekanntgemacht worden.

Essen, den 25. November 1968



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Wester

Städt. Verm. Oberamtmann

Im Hinblick auf den Beitrittsbeschuß des Rates der Stadt Essen vom 23. Juni 1971 sind die ~~Mit Rücksicht auf die Paraphenrechtssprechung sind die~~ Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung vorsorglich erneut gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 28. Aug. 1971 bekanntgemacht worden.

Essen, den 18. Oktober 1971



Der Oberstadtdirektor

Wester

Städt. Vermessungsoberamtmann

Gehört zur Vfa v. 24. Okt. 1968

Az: 1B1-125.4 (Essen 7203)

Landesbaubehörde Ruhr

19/66