

Stadt Essen

Liegenschaftsverwaltung, St.A. 61

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan "Limbecker Platz".

NR.123

- I. Begrenzung des Verfahrensgebietes.
- II. Geschichte der Besiedelung und bisherige Struktur.
- III. Die neue städtebauliche Planung.
- IV. Folgen der Planung und Maßnahmen zur Bodenordnung.
- V. Kosten.

-.--.-.-

Das Grundstücksverzeichnis zum Durchführungsplan ist als Anlage diesem Erläuterungsbericht nachgeheftet.

I. Begrenzung des Verfahrensgebietes.

Das Durchführungsplangebiet "Limbecker Platz" wird umschlossen durch:

Eisenbahnstrecke Essen-Altendorf - Essen-Nord, Großmarkt, Turmstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Hindenburgstraße, Lazarettstraße, Jägerstraße bis Ottilienstraße, Ottilienstraße bis Kniestraße, Kniestraße unter Einschluß der Besitzungen Frohnhauser Straße Nr. 59 und 61, Krupp'sche Werkseisenbahn zwischen Frohnhauser Straße und Altendorfer Straße, durch eine Linie etwa 60 m westlich der Stahlstraße zur Nordhofstraße und von hier weiter zur Eisenbahnstrecke Essen-Altendorf - Essen-Nord unter Einschluß der Besitzungen Segerothstraße Nr. 47 bis 53.

II. Geschichte der Besiedelung und bisherige Struktur.

Das gesamte Verfahrensgebiet lag 1820 noch außerhalb des befestigten Stadtkerns. An den Ausfallstraßen, übereinstimmend mit den 4 Himmelsrichtungen, befanden sich die bekannten Stadttore, Viehofer-, Steeler-, Kettwiger- und Limbecker Tor.

Innerhalb des befestigten Stadtkerns war die Bebauung 1823 schon abgeschlossen. Vor den Stadtmauern lagen die Ländereien, die gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt wurden.

An der Stelle des heutigen Limbecker Platzes befand sich der sogenannte Krebs- oder Waschteich. Dieser Teich wurde von der Lindenbecke gespeist, die auf der Kaupenhöhe, in der Nähe des früher dort gelegenen Lindenhofes entsprang. An diesem Bach, an der Ecke der heutigen Hindenburg- und Logenstraße, stand damals eine Ölmühle.

Selbst im Jahre 1861 war die Umgebung des heutigen Limbecker Platzes nur spärlich bebaut. Ecke Altendorfer- und Rheinische Straße stand zu dieser Zeit ein Knappschaftsgebäude, das später als Krupp'sche Bücherhalle benutzt wurde. Auch zwischen der Frie-

drich-Ebert-Straße und der Segerothstraße standen nur wenige Gebäude. Von der Krupp'schen Gußstahl-fabrik wurde zu dieser Zeit nur das Gelände zwischen der Chaussee von Essen nach Mülheim (Altendorfer Straße) und der damaligen Borbecker Straße in Anspruch genommen.

Das schnelle Anwachsen der Krupp'schen Gußstahl-fabrik bewirkte eine zügige Bebauung. Diese Bebauung war innerhalb des jetzigen Verfahrensgebietes um die Jahrhundertwende bereits abgeschlossen.

Das in nächster Nähe der Krupp'schen Werke gelegene Verfahrensgebiet ist im letzten Kriege stark zerstört worden. Ein Teil der kriegszerstörten Gebäude sind in den letzten Jahren wieder hergestellt bzw. neu errichtet worden. Die größten Geschäftshäuser dieses Gebietes, das Kaufhaus Althoff, der Krupp'sche Basar und das Hotel Essener Hof haben im Kriege gleichfalls schwere Beschädigungen erlitten, sind aber inzwischen wieder hergestellt. Die Schäden an den Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind, soweit erforderlich, restlos beseitigt.

Der heutige Zustand der Bebauung ist im Durchführungsplan durch Signaturen nach dem Stand vom 5. 2. 55 eingetragen.

### III. Die neue städtebauliche Planung.

Der Limbecker Platz ist in seinen heutigen Ausmaßen und in seiner Gestaltung in keiner Weise den Verkehrsanforderungen gewachsen. Der vorliegende Durchführungsplan sieht daher eine Neugestaltung dieses Verkehrsknotenpunktes vor.

Der Knotenpunkt des Verkehrs wird in das Gebiet zwischen Altendorfer Straße, Stahlstraße, Kopstadtstraße, dem alten Großmarkt und dem südlichen Teil der Rheinischen Straße verlegt. Die Ausdehnung der für den fließenden und ruhenden Verkehr vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche wird in ihrer Nord-Süd-

Ausdehnung ca. 120 m und in der Ost-West-Ausdehnung 220 m betragen. Zudem wird am Limbecker Platz die südwestliche Flucht- und Baulinie wesentlich zurückverlegt.

Durch diese Planung ergibt sich eine zügige Verbindung der Altendorfer Straße mit der Friedrich-Ebert-Straße. Die Ostfeldstraße wird erheblich verbreitert und verbindet diesen neuen Platz, über den vergrößerten Limbecker Platz, mit der Hindenburgstraße. Außerdem wird die Ottilienstraße an die Frohnhauser Straße herangeführt, und macht eine Gabelung des starken Verkehrs möglich.

Der Ausbau des neuen Verkehrsknotenpunktes sieht vor, daß unmittelbar nördlich der Altendorfer Straße, etwa in der Achse der Segerothstraße, eine Kreisfläche mit einem Durchmesser von 70 m angelegt wird. Über die Kreisfläche selbst werden nur die Straßenbahnen geführt. Der gesamte nicht an Schienen gebundene Fahrverkehr wird um diese Platzanlage geleitet. Hierdurch wird der heutige Gefahrenpunkt erster Ordnung, an der Kreuzung Altendorfer Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Limbecker Straße und Hindenburgstraße, ganz vom d u r c h g e h e n d e n Fahrverkehr freigehalten. Der in früheren Planungen an dieser Kreuzung vorgesehene Tunnel für den Fußgängerverkehr kommt nicht zur Ausführung. Aus verkehrstechnischen Gründen ist ferner beabsichtigt, die Lazarettstraße gegen die Hindenburgstraße durch Einbau einer Kehre abzuriegeln.

Die vorgesehene Verkehrsgestaltung ermöglicht es dem Fußgänger, abgesehen von der einmaligen Überquerung einer Richtungsfahrbahn, unter gewissem Signalschutz, unbehindert vom durchgehenden Fahrverkehr von der Haltestelle Limbecker Platz aus die Innenstadt zu erreichen. Außer dem Verkehrszug Hindenburgstraße - Ostfeldstraße wird der Limbecker Platz frei vom durchgehenden Fahrverkehr; desgleichen die Friedrich-Ebert-Straße vom Limbecker Platz bis zur Piekenbrockstraße, die Altendorfer Straße vom Limbecker Platz bis zur Ostfeldstraße und die neue

Querverbindung von der Altendorfer Straße zum Straßendurchbruch im Zuge der Piekenbrockstraße. Diese genannten Platz- und Straßenteile werden dadurch in ihrem Geschäftswert gehoben und an das alte Geschäftsgebiet der Limbecker Straße angeschlossen.

Die aus der Hindenburgstraße und aus Richtung Frohnhausen kommenden Straßenbahnlinien mit ihrem Gegenverkehr werden auf dem Limbecker Platz in einer großen Haltestellenanlage mit 3 Bahnsteigen zusammengefaßt. Das Umsteigen der Fahrgäste wird dadurch erleichtert und beschleunigt. Die Straßenbahnlinien werden auf eigenem Bahnkörper zusammengefaßt durch die Ostfeldstraße bis zur Kreisanlage geführt, wo sie sich nach ihren Zielrichtungen aufteilen. In der Piekenbrockstraße an der Friedrich-Ebert-Straße ist eine weitere Haltestelle vorgesehen, wodurch ein oft geäußerter Wunsch der Bevölkerung erfüllt wird.

Die Neuanlage gestattet außerdem die Führung einer direkten Linie aus der Richtung Altendorf zum Viehofer Platz, sobald und soweit sich eine solche Linie als angebracht erweisen sollte. Diese neue zusätzliche Verbindung im Verein mit den in der Segeroth-/Nordhofstraße und Ottilienstraße vorgesehenen Gleisschleifen geben der Straßenbahn endlich die in diesem Gebiet bisher stark vermißte Bewegungsfreiheit. Sie erhält damit nicht nur die Möglichkeit, einer individuellen Verkehrsbedienung, sondern auch zusätzliche Umleitungsmöglichkeiten bei auftretenden Verkehrsstörungen. Insbesondere die vorgesehenen Schleifenanlagen sind für den rationellen Einsatz der neuen Einrichtungswagen erwünscht.

Vorausschauend sind für evtl. Omnibuslinien Haltestellenbuchten vorgesehen, die ein günstiges Umsteigen zwischen den beiden Verkehrsmitteln Omnibus und Straßenbahn ermöglichen.

Die Verkehrsplanung hat, soweit möglich, auf die vorhandenen Großbauten Rücksicht genommen. Das Kaufhaus "Althoff" bleibt erhalten und kann längs der Friedrich-Ebert-Straße und Rheinischen Straße, bis zum vorgesehenen Straßendurchbruch, erweitert werden. <sup>An der Altendorfer Straße</sup> ~~An den Essener Hof~~ gegenüber dem Kaufhaus Althoff ist der Neubau eines I bzw. V geschossigen

*Geschäftshauses mit einem II-geschossigen Vorbau zum Limbecker Platz angelehnt, mit Front zum Limbecker Platz, ist ein vorgesehener. Damit für den geplanten Neubau die Verpflichtung nach der größerer Baukörper geplant. Der hinter dem Essener Reichsgaragenordnung weitgehend auf dem Baugrundstück erfüllt Hof gelegene Garten bleibt als privates Grün zum großen Teil bestehen. mindestens 1 Geschöß zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auszubauen ist.*

Für die an der Ostfeldstraße gelegene Krupp'sche Konsumanstalt ist eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Im übrigen sollen an den Baufluchten vornehmlich Großbauten erstellt werden. In das kürzlich an der Ecke Altdorfer Straße und Ostfeldstraße errichtete Geschäftshaus sowie in den gegenüberliegenden Bauten müssen für den Fußgängerverkehr, entlang der Ostfeldstraße, Arkaden eingebaut werden.

Der vorliegende Durchführungsplan legt unter Kennzeichnung der Flächen öffentlicher und privater Nutzung alle nach § 10 Abs. 2 des Aufbaugesetzes möglichen Darstellungen fest. Es ist jedoch zu bemerken, daß für die Erweiterungsbauten am Kaufhaus Althoff, <sup>und einen Teil des Erwei-</sup> am Hotel Essener Hof <sup>terungsbaues</sup> und am Krupp'schen Konsum auf eine Festlegung der Geschößzahlen verzichtet wird. Für diese Gebäude enthält der Plan die Bestimmung, daß die Traufhöhe den angrenzenden, bestehenden Gebäuden anzupassen ist. Auf diese Art soll eine zu strenge Festlegung bezüglich der Geschößhöhen vermieden werden.

Die Planung sieht für den Kraftfahrzeugverkehr hier am Rande der City große Parkflächen vor. So ist beabsichtigt, den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden ehemaligen Baublock zwischen Segerothstraße, Kopstadtstraße, jetzigem Großmarkt und Piekenbrockstraße, der bereits in dem Oktober 1953 förmlich festgestellten Durchführungsplan zum überwiegenden Teil als Parkplatz ausgewiesen ist, ganz als Fläche für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr auszubauen. Weitere derartige Flächen sind vor dem Verwaltungsgebäude des Großmarktes, an der Rheinischen Straße gegenüber dem Kaufhaus Althoff und auf dem heutigen Limbecker Platz geplant. Außerdem sollen längs der Altdorfer Straße und Friedrich-Ebert-Straße, vor dem Kaufhaus Althoff, Parkstreifen für Kraftfahrzeuge angelegt werden. Zusammen sollen für etwa 500 Pkw-Einheiten Parkstände geschaffen werden.

In dem Durchführungsplan ~~sind~~<sup>ist</sup> zwischen ~~Altendorfer Straße und Ostfeldstraße~~ sowie zwischen Frohnhauser Straße und Ottilienstraße je eine Fläche für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen, die vornehmlich für den Bedarf der umliegenden Großbauten gedacht ~~sind~~<sup>ist</sup>. Diese Flächen ~~sind~~<sup>ist</sup> im Plan durch Beschriftung und einen entsprechenden Farbstreifen gekennzeichnet.

Die großzügige Verkehrsplanung bedingt auch eine größere Verlegung von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen. Für die Straßen und Straßenteile, die in ihrer Lage und Höhe unverändert bleiben, erübrigen sich besondere Höhenpläne. Für die neuen Straßendurchbrüche sind Sonderpläne erforderlich.

#### IV. Folgen der Planung und Maßnahmen zur Bodenordnung.

Gemäß § 12 Abs. 1 c des Aufbaugesetzes gelten vorhandene öffentliche Wege, die im Durchführungsplan nicht mehr als solche ausgewiesen sind, als aufgehoben und eingezogen. Als Folge der vorliegenden Planung gelten daher mit der förmlichen Feststellung dieses Durchführungsplanes auch die

Rheinische Straße und die  
Stahlstraße,

die teilweise in die neue Platzanlage einbezogen, bebaut oder geringfügig verlegt werden, als aufgehoben und eingezogen. Nur die weiterhin dem öffentlichen Verkehr gewidmeten bzw. neu zu widmenden Verkehrsflächen sind wegebraun angelegt.

Der vorliegende Durchführungsplan liegt zum Teil in dem vom Neuordnungsplan der Innenstadt (nördlicher Teil) erfaßten Gebiet. Der Neuordnungsplan wurde durch den Herrn Minister für Wiederaufbau am 13.9.49 genehmigt und gilt gemäß Art. 37 der 1. DVO zum Aufbaugesetz als Leitplan im Sinne der §§ 5 bis 9 des Gesetzes. Der Neuordnungsplan zeigt bereits die

Absicht, den Limbecker Platz wesentlich zu vergrößern und die Verkehrsführung neu zu gestalten. Der Durchführungsplan stimmt mit den Zielen des Neuordnungsplanes (Leitplanes) somit überein. Auch der in Arbeit befindliche Leitplan, der in Kürze dem Rat der Stadt zur Aufstellung vorgelegt werden soll, sieht diese Umgestaltung vor.

Zur notwendigen Bodenordnung soll von den im § 14 des Aufbaugesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29. 4. 1952 genannten Bodenordnungsmaßnahmen Gebrauch gemacht werden. Falls erforderlich, werden auch die unter Teil IV, Abschnitt II, §§ 49 bis 51 des gleichen Gesetzes angeführten Baugebote erlassen. Die zeitliche Reihenfolge, in der Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und zur Ordnung der Bebauung angeordnet werden müssen, ist von den auftretenden Bauabsichten und den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln abhängig.

Nach der förmlichen Feststellung des Durchführungsplanes sollen die Arbeiten zur Verwirklichung der Planung zügig in Angriff genommen werden, da die zur Zeit äußerst ungünstigen Verkehrsverhältnisse eine Änderung des bestehenden Zustandes dringend gebieten.

#### V. Kosten:

Die Bodenpreise im Verfahrensgebiet betragen an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Altendorfer Straße etwa 800,-- DM je qm. Mit wachsender Entfernung von dieser hervorragenden Geschäftslage fallen die Werte stark ab und liegen am Nord- und Südrand des Verfahrensgebietes, an der Friedrich-Ebert-Straße und Hindenburgstraße, etwa zwischen 70,-- und 80,-- DM je qm. Dort, wo die Verfahrensgrenze die Segerothstraße und die Frohnhauser Straße schneidet, beträgt der qm-Preis für den Grund und Boden ca. 25,-- DM.

Die der Stadt aus der Verwirklichung des Durchführungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden

überschläglich wie folgt ermittelt:

Gesamtkosten

1.) Kosten der Bodenordnung (ohne Freistellungskosten)	6.675.000,-- DM
2.) Tiefbaukosten	<u>5.100.000,-- DM</u>
	11.775.000,-- DM
3.) Freistellungskosten	<u>800.000,-- DM</u>
	<u>12.575.000,-- DM</u>
	=====

Essen, den 1. März 1955

Liegenschaftsverwaltung

*H. Müller*

Liegenschaftsdirektor

Stadtplanungsamt

*L. Jansen*

Oberbaurat

Tiefbauamt

*M. Müller*

Baudirektor



Baudezernat

*J. H. H. H.*

Beigeordneter.

Ergänzungen auf Grund der Verfügung des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen - Aussenstelle Essen - vom 1. Juli 1957.

Für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke gelten, soweit der Durchführungsplan keine verbindlichen Festlegungen enthält, die einschlägigen Vorschriften der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.1938, in Verbindung mit der örtlichen Baustufenordnung vom 17.1.1951/26.9.1951

Für die Grundstücke, auf denen *ein*e Bebauung mit mehr als 5 Vollgeschossen vorgesehen ist, sofern die Gebäude nicht Hochhäuser im Sinne des RdErlasses des Ministers für Wiederaufbau vom

30.12.1954 (Min.Bl.NW. 1955 - S.117) sind, gelten bezüglich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke die Bestimmungen für die Baustufe DV gemäss § 7 Ziffer 1 u.2 der Baustufenordnung vom 17.1.1951/26.9.1951.

Für Hochhäuser im Sinne des angeführten Runderlasses sind die in diesem Erlass genannten Bestimmungen einzuhalten.

Mit Rücksicht auf die geringe Hofffläche darf der IX. Geschossbau nördlich der Ottilienstrasse nur als reines Geschäfts- oder Bürohaus - gegebenenfalls mit den für den Betrieb erforderlichen Wohnungen - errichtet werden.



Essen, den 5. Juli 1957

*Handwritten signature*

Liegenschaftsdirektor

*Handwritten initials 'K. Me.'*