Stadt Essen
Stadtplanungsamt
61-3-1

Erstausfertigung

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 2/84
"Alfredstraße/Martinstraße/Eduardstraße"

* Siehe § 9 a Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung von 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Nachtrag:
Diese Begründung i. d. Fassung vom 20.03.1985 wurde vom Rat der Stadt Essen am 22.05.1985 beschlossen und stellt somit die Entscheidungsbegründung dar.

Lt. Genehmigungsverfügung vom 26.06.1985
RP-Düsseldorf Az.: 35.2-12.03 (Essen 4424)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist durch Signatur im Plan gekennzeichnet. Er wird begrenzt

- im Westen durch die Westseite der Alfredstraße von Martinstraße bis Eduardstraße,
- im Norden durch die Nordseite der Eduardstraße,
- im Osten durch die Ostseite der Eduardstraße erweitert bis zur Rüttenscheider Straße im Bereich des Grundstückes Rüttenscheider Straße 110, und
- im Süden durch die Martinstraße von Rüttenscheider Straße bis Alfredstraße.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2/84 ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

III. Städtebauliche Situation und Planinhalt

a) Standort

Die stadträumliche Verteilung der Bodennutzung ist dem Flächennutzungsplan vorbehalten. Er ist gerade für das Stadtgebiet neu aufgestellt worden und weist deshalb einen äußerst aktuellen Stand auf.

Im Aufstellungsverfahren zum wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) hat zur Eignung des Bereiches eine intensive Abwägung stattgefunden. Die damaligen Gesichtspunkte und Ergebnisse haben nach wie vor Gültigkeit.

Im FNP der Stadt Essen sind verschiedene Bauflächen für Kerngebiete dargestellt, wobei jede einzelne einer bestimmten Zweckbestimmung zugeordnet ist. Im vorliegenden Falle durch die Symbole "Kulturelle Zwecke" und "Öffentliche Verwaltung" als bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Darüber hinaus ist mit der Kennzeichnung Siedlungsschwerpunkt (SSP) die Bedeutung dieses Bereiches demonstrativ prägend hervorgehoben.

Der künftige Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Teilnutzung des als Kerngebiet mit Siedlungsschwerpunkt (SSP) dargestellten Bereiches an der Alfredstraße/Martinstraße.

Zur Zeit sind hier nichtstörende Gewerbebetriebe, Büros und Verwaltungen, das Bezirksamt Rüttenscheid, Arztpraxen und Wohnungen untergebracht.

Das Baurecht für diese Nutzungen basiert auf dem heute für den Bereich rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 146 "Alfredstraße - Haumannplatz - Martinstraße".
Er gliedert die Bauflächen von der Alfredstraße bis zur Rüttenscheider Straße in B-Gebiet (Reines Wohngebiet), C-Gebiet (Gemischtes Wohngebiet) und D-Gebiet (Geschäftsgebiet). Die Realnutzungen haben sich jedoch übergreifend in Richtung D-Gebiet entwickelt.

b) Zielsetzung

Der Rat der Stadt hat am 04. April 1984 aufgrund der §§ 2 und 2 a Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) - beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 2/84 "Alfredstraße/Martinstraße/Eduardstraße" im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen und mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Im Bebauungsplan werden nunmehr detailliert die baulichen und sonstigen Nutzungen nach Art und Maß festgestellt (§ 9 BBauG). Da im FNP Kerngebiet dargestellt ist, kann im B-Plan an der gleichen Stelle nur MK (= Kerngebiet) festgesetzt werden. Damit wird dem vom Rat der Stadt Essen erklärten und vom Regierungspräsidenten genehmigten städtebaulichen Ziel entsprochen, die betreffenden Flächen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu nutzen.

Die Ausweisung der Bauflächen als Kerngebiete und demzufolge für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung erfolgt in erster Linie, um die nach § 8 Abs. 2 BBauG erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan herzustellen. Im Flächennutzungsplan wurde diese Art der baulichen Nutzung dargestellt, weil sie dem Gebietscharakter entspricht. Das wird deutlich in der heute bereits vorherrschenden Kerngebietsnutzung, aus dem geringen Anteil der Wohnnutzung und den Belästigungen aus Anlieferungs- und Parksuchverkehr.

c) Planinhalte

(c-1) Allgemein

Der neu geplante Bereich ist Teil des Mittelzentrums Rüttenscheid. Wegen seiner Lage und Struktur innerhalb dieses Mittelzentrums ist er im neuen Flächennutzungsplan (FNP) als Kerngebiet dargestellt.

Den Festsetzungen des B-Planes entsprechend soll die vorherrschende Kerngebietsnutzung im Bereich der Freiflächen entlang der Martinstraße durch Gebäude mit tertiärer und mittelzentrumsbezogener Nutzung aufgefüllt werden.

Die planerischen Festsetzungen sind entsprechend der BauNVO so gehalten, daß sie den Bau-Interessenten die Möglichkeit bieten, sich auf den überbaubaren Flächen des B-Planes ihren Nutzungsansprüchen angemessen anzusiedeln.

Die Nutzungen für Kerngebiete sind im § 7 BauNVO aufgeführt und wegen ihres vielfältigen Charakters im Wortlaut wiedergegeben:

BauNVO § 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes), festgesetzt werden, daß

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dient.

Die heute also vorherrschende Kerngebietsnutzung soll im Bereich der Freiflächen entlang der Martinstraße durch Gebäude mit tertiärer und mittelzentrumsbezogener Nutzung ergänzt werden. Dabei erfordert die städtebauliche Situation nicht nur eine in Baumasse und Höhenentwicklung dem umfangreichen Gebäude Rüttenscheider Straße 110 adäquate bauliche Ergänzung, sondern auch die Anordnung eines möglichst vielgeschossigen Baukörpers auf dem Grundstück Alfredstraße - Martinstraße - Eduardstraße.

Wegen der hier über 5 Geschosse freistehenden ungestalteten Westfront des Treppenhausturmes soll die Ergänzung am Bezirksamt Rüttenscheid im Anschlußbereich sechsgeschossig ausgebildet werden.

Für den Solitärbaukörper an der Ecke Alfredstraße/Martinstraße ist eine Begrenzung auf maximal 8 Geschosse vorgesehen. Dabei ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt und den Grenzabständen eine Terrassierung, die in nördlicher Richtung bei 3 Geschossen beginnen kann. Ein solcher, in der Baumasse stark gegliederter und nur in einem Teilbereich achtgeschossiger Baukörper nimmt Rücksicht auf die Umgebungsbebauung, stellt ein Pendant zum gegenüberliegenden siebengeschossigen Gebäude Alfredstraße 72 dar und bildet an der Alfredstraße einen Merkpunkt auf dem Wege in die City.

Die neu konzipierte Bebauung im nördlichen Bereich der Eduardstraße soll die Möglichkeit eröffnen, bei späterem Abbruch des Bestandes eine Bebauung zu verwirklichen, die nach Anordnung und Umfang dem Gebietscharakter entspricht.

Von der Oberpostdirektion (OPD) Düsseldorf wurde mitgeteilt, daß über das Plangebiet die Richtfunkstrecke Oberhausen 9 - Schwerte 4 verläuft, die eine Bauhöhenbeschränkung auf 135,00 m über NN bedingt. Eine im Einzelfall nicht ausgeschlossene Überschreitung dieser Höhe erfordert eine Abstimmung mit der OPD Düsseldorf. Diese Äußerung ist als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden.

Darüber hinaus ist von der OPD ausgeführt worden, daß durch die geplante Bebauung voraussichtlich Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfanges entstehen werden. Anläßlich eines Abstimmungsgespräches mit dem Fernmeldeamt Essen ist deutlich geworden, daß diese Beeinträchtigungen jedoch nicht sicher prognostizierbar sind.

Bei Bedarf könnte das Plangebiet problemlos an eine Kabelverbindung angeschlossen werden, die ohnehin von der Empfangszentrale Postscheckamt über die Alfredstraße zur Verstärkerstelle Bredeney geführt wird. Die Durchführung dieser Maßnahme ist für 1985/1986 vorgesehen.

(c-2) Bauliche Nutzung

Die anläßlich der Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG vorgebrachten kritischen Meinungsäußerungen und Änderungsvorschläge haben in Verbindung mit den von der Bezirksvertretung II am 27.01.1983 gegebenen Anregungen zu einer neuen Planfassung geführt.

Sie zeigt gegenüber der Entwurfsfassung folgende Änderungen:

- Reduzierung des Planbereiches nördlich der Eduardstraße,
- Verlegung der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze entlang der Alfredstraße,

- Anordnung eines Wendehammers in der Eduardstraße und
- Zulassung offener Stellplätze auf dem Grundstück Rüttenscheider Straße 110.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 19.05.1983 die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf der Basis dieser geänderten Fassung weiterzuführen.

Die Bezirksvertretung II hat am 26.05.1983 die geänderte Planfassung mit folgenden Empfehlungen zur Kenntnis genommen:

- Die Bäume Ecke Martinstraße/Alfredstraße/Eduardstraße sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Anlage einer Sperre in der Eduardstraße ist im Hinblick auf den erheblichen Lkw-Verkehr noch einmal zu überprüfen.
- Der vorgesehene Wendehammer soll bestehen bleiben.

Darüber hinaus hat die Bezirksvertretung II am 30.06.1983 folgenden Beschluß gefaßt:

Die Verwaltung wird gebeten, die im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Alfredstraße/Martinstraße/Eduardstraße" jetzt auf städtischem Gelände stehenden, verpflanzungsfähigen Bäume zu kennzeichnen und - falls es zu einer Realisierung des Bebauungsplanes kommt - für eine Verpflanzung vorzubereiten. Bei einem Verkauf bisher städtischen Geländes ist der Kaufvertrag so zu gestalten, daß die verpflanzungsfähigen Bäume nicht mitverkauft, sondern ausdrücklich zur Verpflanzung auf anderes städtisches Gelände reserviert werden.

Die von der Bezirksvertretung II gegebenen Empfehlungen wurden wie folgt aufgenommen und beachtet:

- Gegenüber der am 26.05.1983 vorgestellten Planung wurden sieben weitere Bäume als erhaltenswert festgesetzt. Darüber hinaus wurde aus grüngestalterischen Gründen ein zusätzliches Baumpflanzgebot vor dem Südgiebel des Verwaltungsgebäudes Alfredstr. 75 ausgewiesen.

Bei den restlichen sechs Bäumen, die nicht als erhaltenswert festgesetzt werden, handelt es sich um zwei Pyramidenpappeln, zwei japanische Kirschen, eine Esche und eine Kastanie, die aufgrund ihres Alters nicht mehr verpflanzbar sind. Dadurch erübrigen sich die vorgeschlagenen kaufvertraglichen Regelungen.

- Die als bedenklich angesehene Sperrung in der Eduardstraße wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Der Bebauungsplan schafft lediglich die bodenrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer derartigen Maßnahme. Die Darstellung der Abriegelung und der Wendehammerausgestaltung ist nachrichtlicher Natur. In der Druckfassung des Bebauungsplanes wird nur noch die generelle Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erscheinen.

- Der vorgesehene Wendehammer wurde empfehlungsgemäß beibehalten. Er bildet die verkehrliche Voraussetzung für eine sich später evtl. als sinnvoll erweisende Abriegelung der Eduardstraße.

In der Sitzung am 23.02.1984 wurde der Beschluß gefaßt, daß die Bezirksvertretung II den Bericht zur Kenntnis nimmt.

Der Umfang der verfügbaren MK-Nutzungsfläche beträgt insgesamt etwa 7.000 m^2.

Die städtebauliche Situation erfordert nicht nur eine in Baumasse und Höhenentwicklung dem umfangreichen Gebäude Rüttenscheider Straße 110 adäquate bauliche Ergänzung, sondern auch die Anordnung eines möglichst vielgeschossigen Baukörpers auf dem Grundstück Alfredstraße - Martinstraße - Eduardstraße. Wegen der über 5 Geschosse freistehenden umgestalteten Westfront des Treppenhausturmes soll die Ergänzung am Bezirksamt Rüttenscheid im Anschlußbereich sechsgeschossig und ansonsten maximal fünfgeschossig ausgebildet werden. Für den Solitärbaukörper ist eine Begrenzung auf maximal 8 Geschosse vorgesehen.

Dabei ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt und den Grenzabständen eine Terrassierung, die in nördlicher Richtung bei 3 Geschossen beginnen kann. Ein solcher, in der Baumasse stark gegliederter und nur in einem Teilbereich achtgeschossiger Baukörper nimmt Rücksicht auf die Umgebungsbebauung, stellt ein Pendant zum gegenüberliegenden siebengeschossigen Gebäude Alfredstr. 72 dar und bildet an der Alfredstraße einen Merkpunkt auf dem Wege in die City.

Für den freien Bereich Alfredstraße/Ecke Martinstraße ist die EFH auf max. 110,50 m ü. NN festgesetzt. Es ist davon auszugehen, daß die Errichtung der Tiefgarage bedarfsgerecht und sukzessiv mit einer Neubaumaßnahme erfolgt und sich analog an dieser Festsetzung orientiert. Eine besondere Festsetzung: "OK-Tiefgarage" ist somit nicht erforderlich.

Für den tlw. vorh. Altbau-Bereich Alfredstraße/Eduardstraße wird auf eine Höhenfestsetzung verzichtet, um eine höhenmäßige Angleichung an die vorh. Gebäude entspr. den Planungsvorstellungen der Eigentümer zu ermöglichen. Dabei wird voraussichtlich der Fall eintreten, daß die Lage der Tiefgaragen an der Höhenlage der vorh. Gebäude auszurichten ist. Die EFH-Vorgaben der vorh. Gebäude sind als ausreichend anzusehen, da ohnehin eine Neubebauung mit dem Bau einer Tiefgarage konform läuft.

Im ebenfalls tlw. bebauten Bereich Martinstraße/Rüttenscheider Straße ist von einem direkten Anbau als Ergänzung des V-geschossigen Gebäudes Rüttenscheider Str. 110 auszugehen, die ohne Übernahme der vorh. EFH nicht möglich ist.

(c-3) Grünflächen

Im Planbereich bestehen einige, das Stadtbild an dieser wichtigen südlichen Zentrumszufahrt gestaltende Bäume bzw. Baumgruppen. Sofern sie auf Baugrundstücken wachsen, soll ihre Erhaltung gem. § 9 (1) b BBauG gesichert werden. Lage und Abmessung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden auch unter

diesem Gesichtspunkt konzipiert. Darüber hinaus sind Neupflanzungen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 a BBauG an grüngestalterisch besonders geeigneten Standorten vorgesehen. Bei den restlichen sechs Bäumen, die nicht als erhaltenswert festgesetzt werden können, handelt es sich um zwei Pyramidenpappeln, zwei japanische Kirschen, eine Esche und eine Kastanie. Sie sind aufgrund ihres Alters auch nicht mehr verpflanzbar.

Öffentliche Belange, die evtl. vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) wahrzunehmen sind, werden nicht berührt.

(c-4) Tiefgaragen - Stellplatzversorgung

Die Versorgung der Neubauten mit Pkw-Stellplätzen erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Sie soll überwiegend durch die Errichtung von Tiefgaragen gesichert werden.

Die Stellplatzversorgung für die Baugrundstücke an der Martinstraße ist zur Erzielung gärtnerisch angelegter, nicht überbauter Flächen nur durch den Bau teilweise zweigeschossiger Tiefgaragen zu erreichen. Eine denkbare Anordnung ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die Darstellungen der Tiefgaragen im B-Planentwurf Nr. 2/84 sind vorgeschlagene Abgrenzungen für die späteren Ausführungen und haben nur bedingten Einfluß auf Anordnung und Lage. Sie sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens definitiv zu klären.

Über eine textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die Tiefgarage auf dem Grundstück mit der maximal achtgeschossigen Bebauung in den Freizonen durch Erdreich abgedeckt wird. Die Anordnung offener Stellplätze ist hier ausgeschlossen. Außerdem wurde zur Vermeidung von Geländeanschüttungen die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) auf 110,50 ü. NN festgesetzt.

Die Anzahl der erforderlichen Tiefgaragenstellplätze ist abhängig von der Art und dem Umfang der Gebäudenutzung. Sie kann deshalb ebenfalls erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens end festgelegt werden. Grundlage für die Bemessung sind die Garagenverordnung - GarVO - vom 16. März 1973 und die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen im Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.1984 (VVBauONW). Diese Richtzahlen umfassen auch einen je nach Nutzung unterschiedlichen Anteil, der für Bewohner bereitz lten ist. Von den Neubauten kann demnach kein neuer Parkplatzanspruch auf die Umgebung ausgehen.

Die auf dem Grundstück Alfredstraße - Martinstraße - Eduardstraße durch die Bebauung entfallenden 38 Stellplätze sind entweder auf eigenem Grundstück einzurichten oder aber in den Tiefgaragen anzumieten. Dabei wird die heute benötigte Anzahl wegen des dann nicht mehr bestehenden Stellplatzanspruches für das Gebäude Eduardstraße 12 bereits reduziert.

Um die Parkplatzversorgung des wegen seiner öffentlichen Einrichtungen besonders sensiblen Gebäudes Rüttenscheider Straße 110 zu erleichtern, soll hier auch die Anlegung offener Stellplätze zugelassen werden, damit die Besucher der in diesem Gebäude bestehenden öffentlichen Einrichtungen ein übersehbares Parkangebot vorfinden.

(c-5) Luftbelastung - Lärmschutz

Für den B-Plan Nr. 2/84 liegt eine Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG vor.

Der Rat der Stadt Essen hat im Jahre 1983 das Immissionsschutzkonzept (ISK) im Sinne des § 1 (5) BBauG als Entwicklungsplanung beschlossen.

Der B-Plan Nr. 2/84 "Alfredstraße / Martinstraße / Eduardstraße" entspricht den Zielen dieser Entwicklungsplanung.

Im Immissionsschutzkonzept (ISK) der Stadt Essen ist in Anlage 14 dargestellt, daß die Luft im Planbereich bereits stark belastet ist. Ein wesentlicher Faktor ist dabei die hohe Verkehrsdichte der angrenzenden Straßen. Eine Untersuchung der Verkehrsimmissionen hat ergeben, daß insbesondere an der Ecke Alfredstraße / Martinstraße die kleinräumliche verkehrliche Luftbelastung sehr hoch ist, z.B. übersteigt der Jahresmittelwert wie auch der Spitzenwert für den Schadstoff NO_x (Stickstoffdioxyd) den jeweiligen Immissionswert der TA (Technische Anleitung) Luft. Zusätzliche Belastungen entstehen wegen der hohen Bebauungsdichte in Rüttenscheid durch Hausbrand und Kleingewerbe. Um diese Belastungen durch die Neubebauung nicht noch weiter zu erhöhen, wird gem. § 9 (1) 23 BBauG festgesetzt, daß die Errichtung von Einzelfeuerstätten, die mit festen und flüssigen Brennstoffen betrieben werden, nicht zulässig ist.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um die gesamten vorhandenen Schadstoffbelastungen nicht noch weiter zu erhöhen.

Grundlage für die Festsetzungen sind nicht die großräumigen Luftbelastungen, wie sie im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Mitte angeführt sind, sondern eine kleinräumliche Betrachtung aufgrund der hohen Verkehrsbelastung entlang der Alfredstraße / Martinstraße, die eine solche Festsetzung rechfertigt.

Nach Angaben der STEAG AG hat die STEAG-Fernwärme GmbH im Planbereich Fernwärmeleitungen für die Fernwärmeversorgung geplant und verlegt.

Nach dem Planungsstand und den Angaben der STEAG AG vom März 1985 bestehen bereits Vertragsvereinbarungen zwischen der STEAG-Fernwärme GmbH und Grundstückseigentümern, die die Sicherung der Fernwärme - Lieferung gewährleisten und gegebenenfalls auch die evtl. Nachfolger im Grundstückseigentum vertraglich binden.

Somit ist neben einer Gasfeuerung auch die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses gegeben.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine zusätzliche Schadstoffbelastung der Luft ausgeschlossen werden.

Aus der heutigen Belastung der Alfredstraße mit 40.000 Kfz/24 h und der Martinstraße mit 24.500 Kfz/24 h ergeben sich für die MK-Gebiete Alfredstraße/Martinstraße/Eduardstraße Lärmbelästigungswerte von 77,3 dB (A) am Tage und 67,0 dB (A) bei Nacht und für das MK-Gebiet Eduardstraße/Martinstraße/Rüttenscheider Straße von 73,2 dB (A) am Tage und von 62,8 dB (A) bei Nacht.

Im Entwurf zur DIN 18005, Teil 1 von April 1982 "Schallschutz im Städtebau" sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei Kerngebieten (MK) tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A) genannt.
Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie- und Gewerbelärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Diese Richtwerte werden erheblich überschritten. Es müssen deshalb Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm getroffen und gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG textlich festgesetzt werden. Diese Vorkehrungen können aus stadtgestalterischen Gründen wie auch wegen der vorgegebenen Situation nur passiver Art sein. Sie sollen in Form von Schallschutzfenstern mit davon unabhängigen Lüftungseinrichtungen getroffen werden. Da für Kerngebiete der hierbei nicht erreichte Schutz der Freibereiche von geringer Bedeutung ist, wird diese Regelung als angemessen angesehen.

Bei der Bemessung der erforderlichen Pegelminderung ist gem. VDI Richtlinie 2719 bei Kerngebieten tagsüber von einem Innengeräuschpegel in Arbeitsräumen von 45 dB (A) auszugehen.

Für die Gebiete werden deshalb folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

In den Aufenthaltsräumen sind bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. § 9 Abs. (1) 24 BBauG für die Belichtungs-

flächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärmminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die festgestellten Mittelungspegel in den Gebieten Mkg VIII und MKg IV 32,3 db (A) und im Gebiet MKg VI 28,2 dB (A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von 45 dB (A) in den Arbeitsräumen nicht überschritten wird.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.

(c-6) Bergbauliche Situation

Vom Bergamt Bochum wurde auf evtl. früher betriebenen, oberflächennahen wilden Bergbau hingewiesen. Diese Information ist als Kennzeichnung gem. § 9 (5) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

IV. Verkehrliche Auswirkungen

Ein Teil der neuen Bauflächen ist derzeit als Verkehrsfläche rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Festsetzung sollte einen früher für erforderlich gehaltenen, umfangreichen Kreuzungsausbau ermöglichen. Der nun reduzierte Verkehrsflächenumfang befriedigt die heute zurückgenommenen Ausbauerwartungen.

In der Eduardstraße wurde die mögliche Anordnung eines Wendehammers vorgesehen. Mit dieser Lösung könnte die Durchfahrtsmöglichkeit aufgehoben und damit der heute feststellbare blockumfahrende Parksuchverkehr unterbunden werden.

Die Anbindung von der Martinstraße würde dann nur bis zu den Tiefgaragen der Neubebauung geführt, um deren Anfahrbarkeit sicherzustellen. Vor Realisierung dieser Abriegelung muß jedoch überprüft werden, ob die heute von der Eduardstraße aus erfolgende Versorgung der Lebensmittelmärkte an der Rüttenscheider Straße danach noch uneingeschränkt gewährleistet ist.

Außerdem wird die Anlegung einer Abbiegespur von der Martinstraße aus westlicher Richtung in die Eduardstraße erforderlich, deren Verwirklichung vermutlich die Demontage der Stahlhochbrücke voraussetzt.

Auf jeden Fall muß jedoch die heutige Blockumfahrung für Einsätze mit Lösch- und Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr verfügbar bleiben. Bei Anordnung einer Sperre sind deshalb Pfähle einzusetzen, die mittels Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 zu entriegeln sind.

Das im Verfahrensbereich liegende Ausgangsbauwerk des U-Bahnhaltepunktes "Martinstraße" wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Es zeigt zugleich die gute Versorgung des Bereiches durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr.

V. Zahlenwerte und Nutzungen

1.	Flächengröße		
1.1	Verfahrensgebiet		1,4 ha
1.2	MK-Flächen		0,7 ha
1.3	Verkehrsflächen		0,7 ha
2.	Vorhandener Gebäudebestand		6
2.1	Mögliche Gebäudeabbrüche		4
3.	Planung von Neubauten		
3.1	Geschoßfläche	ca.	8.740 m^2
3.2	Nutzfläche	ca.	7.000 m^2
4.	Stellplätze		
4.1	Stellplätze in Tiefgaragen	ca.	195
4.2	Sonstige private Stellplätze	ca.	22

5. Nutzungen

MKg	VIII	1,0	(2,4)
MKg	VI	1,0	(2,4)
MKg	IV	1,0	(2,0)

Verkehrsflächen

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden für den Grunderwerb von Teilen der Verkehrsflächen erforderlich.

VII. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschlägig ermittelte Kosten für Bodenordnung sowie die entwässerungs- und straßenbautechnische Erschließung:

1. Bodenordnung	
Grunderwerb	ca. 5.000,-- DM
2. Tiefbaumaßnahmen	
a) Kanalbau	ca. 20.000,-- DM
b) Straßenbau	ca. 350.000,-- DM
	ca. 375.000,-- DM

Die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden nur zum geringen Teil durch zu erwartende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge finanziert. Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen sowie Kanalanschlußbeiträge sind bis auf geringe Restbeträge getilgt.

Für die in der Eduardstraße und Martinstraße beabsichtigten Erweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen können bis zu einem Anteil von 60 % Beiträge gem. § 8 KAG erhoben werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Mit Zuschüssen aus anderen öffentlichen Kassen sollte aufgrund der Haushaltslage und der neuesten Förderungserlasse nicht gerechnet werden. Über die Art der Finanzierung (Kreditmarktmittel, Rücklagen o.a.) wird durch die Kämmerei erst dann entschieden, wenn die nach § 10 GemHVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Es ist zu erwarten, daß die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, auf freiwilliger Basis durchgeführt werden können.

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/84 "Alfredstraße/Martinstraße/Eduardstraße" gelten die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 146

"Alfredstraße - Haumannplatz - Martinstraße"

als aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alfredstraße/Martinstraße/Eduardstraße" erfaßt werden.

STADT ESSEN 255

20.03.1985

Dezernat für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stadtplanungsamt

Gehört zur Verfügung vom 26. Juni 1985
AZ. 35.2-12.03 (Essen 4424)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

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. 2. Aug. 1985 bekanntgemacht worden

Essen, den 2. August 1985

Der Oberstadtdirektor

I. A.

STADT ESSEN 255