

Begründung *
zum Bebauungsplan Nr. 5/83

"Zweigertstraße/Büscherstraße/Schönleinstraße/Virchowstraße"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation, Neubaumaßnahme sowie Planinhalt
- III. Zahlenwerte
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten

* Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt den Bereich zwischen der Zweigertstraße, der Büscherstraße, der Schönleinstraße und der Virchowstraße.

II. Städtebauliche Situation, Neubaumaßnahme sowie Planinhalt

1. Standortfrage

Das Polizei-Präsidium ist aus seiner Funktion heraus seit alters her Anlaufstelle vieler Bürger dieser Stadt. Dabei sucht der Bürger das Präsidium entweder als Beteiligter in Ordnungswidrigkeiten oder Strafverfahren auf oder er nutzt die Behörde in ihrer Funktion als staatliche infrastrukturelle Einrichtung oder als Verwaltungsbehörde. Dazu ist es unabdingbar, daß eine solche Behörde im citynahen Bereich unter Anbindung an regelmäßige und häufig verkehrende öffentliche Verkehrsmittel angesiedelt ist und auch mit dem Pkw gut zu erreichen ist. Diese Vorteile bietet der Standort des Polizei-Präsidiums an der Büscherstraße in geradezu idealem Umfang. Darüber hinaus wirkt sich die unmittelbare Nähe der Justizbehörden äußerst günstig auf die zwingend notwendige enge Zusammenarbeit aus. Auf diese räumliche Nähe kann auch im Zeitalter der elektronischen Textübermittlung nicht verzichtet werden. Daher ist festzustellen, daß der derzeitige Standort des Präsidiums in allen Belangen ideal war und ist.

Trotzdem haben in der Vergangenheit Bemühungen um Ausweichgrundstücke in ähnlich guter Lage stattgefunden, da das Raumangebot im Polizei-Präsidium nicht mehr ausreichte, um der technischen Entwicklung und der zur Befriedigung des gesteigerten Sicherheitsbedürfnisses notwendigen Personalvermehrung folgen zu können.

So sind u.a. bereits 1972 vom Staatshochbauamt Essen in Zusammenarbeit mit der Stadt Essen 8 verschiedene neue Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung und Bebaubarkeit untersucht

worden. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke, die von der Stadt angeboten wurden:

- | | |
|------------------------------------|------------------|
| a) Schederhofstraße | in Holsterhausen |
| b) Henricistraße | in Huttrop |
| c) Wickenburgstraße | in Frohnhausen |
| d) Einigkeitstr./Bredeneyer Straße | in Bredeney |
| e) Altendorfer Str./Am Brauhaus | in Schönebeck |
| f) Ruhrallee/Hohe Fuhr | in Bergerhausen |
| g) Beckmannsbusch/Hatzper Str. | in Bredeney |
| h) Haltener Str./Lange Straße | in Leithe |

Aufgrund von eingehenden Grundstücksuntersuchungen stellten sich jedoch so gravierende Merkmale heraus (polizeitaktisch nicht vertretbare Lage, fehlende Erschließung, ungünstiger Grundstückschnitt, gestörte Bodenformationen, umgehender Bergbau, nicht ausreichende Grundstücksgröße usw.), daß von diesen Planungsabsichten Abstand genommen wurde und nunmehr eine Erweiterung des Polizei-Präsidiums am vorhandenen Standort vorgesehen ist. Das für diese Erweiterung zugrunde liegende Raumprogramm stellt ein unabdingbares Minimum dar und ist zur Gewährleistung der Funktion des Polizei-Präsidiums vom Innenminister und Finanzminister des Landes genehmigt.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Polizei-Präsidiums ist einerseits durch einen reinen Wohncharakter geprägt und andererseits durch ein reichhaltiges Angebot an Dienstleistungen verschiedenster Art. Außerdem bildet das Präsidium mit dem benachbarten Land- und Amtsgericht, dem Landessozialgericht, dem Arbeitsgericht, dem Gefängnis und der B.M.V.-Schule einen bedeutenden städtebaulichen Komplex.

Eine Entwicklungsplanung nach § 1 Abs. 5 BBauG wurde für diesen Bereich nicht durchgeführt.

2. Bisherige Planungen

Nach schweren Zerstörungen im zweiten Weltkrieg ist das 1914-1918 errichtete Polizei-Präsidium in den Nachkriegsjahren nur zum Teil wiederaufgebaut worden. Gegenüber dem ursprünglichen Gebäudebestand

von 1918 fehlt der Westflügel an der Virchowstraße, der genau wie das Hauptgebäude an der Hufelandstraße IV-geschossig ausgebaut war. Derzeit befindet sich dort der Garagentrakt im Erdgeschoß sowie ein provisorisches I. Obergeschoß mit einigen Büroräumen. Schon Anfang der 60-er Jahre sind Überlegungen angestellt worden, den alten Westflügel vollständig wieder aufzubauen. Aufgrund der damals angespannten Haushaltslage des Landes wurde dieses Projekt jedoch zurückgestellt.

1969 wurden diese Überlegungen wieder aufgenommen, als feststand, daß das Polizei-Präsidium selbst bei maximaler Ausnutzung seiner Raumkapazität für die Unterbringung der Dienststellen nicht mehr lange ausreichen würde. Neben dem Wiederaufbau des Westflügels in alter Größe ist seinerzeit die Schließung der beiden noch vorhandenen Baulücken mit in die Planung einbezogen worden, wobei es sich jedoch nicht um eine echte Neuplanung handelte, da die Ursprungsplanung an diesen Stellen ebenfalls Gebäude aufwies, die aber aufgrund der wirtschaftlichen Lage zwischen 1914 und 1918 zurückgestellt wurden. Es handelte sich hierbei um einen Verbindungstrakt zwischen dem Südflügel und dem Gebäude an der Büscherstraße (hier sind sogar schon die entsprechenden Verbindungsflurstücke vorhanden), sowie um den südlichen Innentrakt, der das Polizeigewahrsam aufnehmen sollte. Dieses Polizeigewahrsam ist damals nicht gebaut worden. Statt dessen hat man in einem anderen Gebäudeteil einige Vorfürzellen untergebracht, aus denen dann später das größtmäßig unzureichende jetzige Polizeigewahrsam wurde. Der südliche Innentrakt ist damals nur I-geschossig gebaut worden und diente als Koksunker.

Diese in den Jahren 1968 bis 1970 entstandene Baukonzeption ist im Jahre 1971 dahingehend ergänzt worden, daß der Südflügel abgerissen und an gleicher Stelle wiederaufgebaut werden sollte, da dieses Gebäude wegen seiner Raumhöhen von über 4 m und seiner einhüftigen Bauweise im Zusammenhang mit den geplanten Anbauteilen wirtschaftlich nicht genutzt werden könnte.

Das gesamte Gelände unter den o.g. Gebäudeteilen sowie der Bereich unter den Innenhöfen wurde darüberhinaus als Tiefgarage konzipiert, um ausreichend Platz für die Dienst- und Privatfahrzeuge auf dem Grundstück zu schaffen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben konnte 1971 damit gerechnet werden, daß sich eine derartige Konzeption relativ kurzfristig realisieren ließ.

Um die inzwischen katastrophale Raumnot im Präsidium zu lindern, wurden Räume an der Alfredstraße angemietet und der Schutzbereich II sowie einige große Kriminalkommissariate vorübergehend ausgelagert. Bedingt durch den in den 70-er Jahren gewachsenen Personalbestand und durch die steigenden Ansprüche an Räume für Technik mußte die Planung ständig erweitert werden, bis schließlich festgestellt werden mußte, daß selbst bei maximaler Ausnutzung des vorhandenen Raumangebotes die Durchführung der Erweiterung des Präsidiums nicht ausreichen würde, alle Dienststellen aufzunehmen. Die Planung mußte also insoweit geändert werden, als daß man darauf verzichten mußte, einige wichtige Einrichtungen wie z.B. die Fernmeldewerkstatt im erweiterten Präsidium unterzubringen, um wenigstens den übrigen Dienststellen genügend Raum zu sichern.

Unter diesem Aspekt muß die jetzt vorliegende Neuplanung gesehen werden. Es handelt sich also nicht um eine Ideallösung, sondern um eine Lösung, die gerade ausreicht, die zwingend im Präsidium unterzubringenden Dienststellen mit genügend Raum auszustatten.

3. Neuplanung

Die Dringlichkeit der Baumaßnahme ergibt sich einmal aus der geschichtlichen Entwicklung der Planung seit dem teilweisen Wiederaufbau des Präsidiums in den 50-er Jahren. War damals das Raumangebot noch ausreichend, so hat sich dieser Zustand Anfang der 70-er Jahre entscheidend verändert, und es mußten Gebäude angemietet werden, um dem Raumbedarf der Polizeidienststellen gerecht zu werden. Da die Kosten für derartige Anmietungen sehr hoch sind, kann dieser Zustand nur als Übergangslösung angesehen werden, bis der entsprechende Raum im Präsidium geschaffen worden ist.

Besonders nachteilig macht sich bemerkbar, daß die Dienststellen in der Alfredstraße nur über technische Hilfsmittel in der Lage sind, sich die für ihre Arbeit notwendigen Auskünfte aus den polizeilichen Datenbanken zu verschaffen. Wie bei jeder Trennung ansich zusammenhängender Dienststellen bringen die Auslagerungen darüberhinaus erhebliche Schwierigkeiten hinsichtlich der funktionellen Zusammenarbeit mit den Dienststellen im Präsidium mit sich. Um diese Schwierigkeiten zu beseitigen, ist die Zurückführung der ausgelagerten Dienststellen in das Präsidium dringend erforderlich.

Aber auch im Präsidium selbst ist inzwischen das Raumangebot so knapp geworden, daß wichtige Einrichtungen nicht geschaffen werden können. Es fehlen z.B.

a) ein Besprechungsraum für mehr als 40 Personen.

Bei Dienstbesprechungen mit größerer Personenzahl muß auf Räume der Bereitschaftspolizei NW, Abt. Essen an der Norbertstraße oder auf private Räume zurückgegriffen werden.

b) Führungsräume

Bei polizeilichen Großlagen (Katastrophen, Entführungen, Geiselnahmen etc.) tritt ein Führungsstab zusammen, der den Einsatz der Polizei teilweise über mehrere Wochen hinaus leitet. Diese Funktion kann nicht von den normalen Diensträumen der jeweiligen Beamten aus wahrgenommen werden, da der Dienstbetrieb weiterlaufen muß und ein derartiger Großeinsatz eine besonders enge Zusammenarbeit der Beteiligten erfordert, die nur in zusammenhängenden Funktionsräumen möglich ist.

c) Technikräume

Durch die Expansion der Technik im Polizeibereich reichen die dafür vorhandenen Räume schon länger nicht mehr aus. Es wurden Übergangslösungen geschaffen, die ein Mindestmaß an Technik bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaues ermöglichen. Weitere technische Einrichtungen wie z.B. ein computergesteuertes Einsatzleitsystem sind aufgrund des derzeit fehlenden Raumes

im Polizeipräsidium Essen nicht einbaubar, obwohl vergleichbare Polizeibehörden wie z.B. der PP Düsseldorf, schon über derartige Anlagen verfügen, die eine erfolgreiche Polizeiarbeit sicherstellen.

d) Sanitäre Anlagen

Neben 2 Duschen für das ganze Präsidium verfügt jede Etage des Gebäudes nur über 3 Toiletten. Weitere 2 Toiletten befinden sich in jeder Etage des abzureißenden Gebäudebestandes; diese sind jedoch fast nicht nutzbar. Dabei ist der Bedarf an Damentoiletten angestiegen, weil wesentlich mehr weibliche Mitarbeiter beschäftigt werden. Dieser Zustand entspricht in keiner Weise den Erfordernissen, wie es auch das Gewerbeaufsichtsamt Essen mehrmals festgestellt hat. Der Einbau weiterer Toiletten scheitert aber stets daran, daß entsprechende Räumlichkeiten nicht zur Verfügung stehen.

Die Unterbringung anderer Dienststellen im Präsidium ist ebenfalls so unzureichend, daß eine sofortige Abhilfe vonnöten wäre. Die Lichtbildstelle befindet sich beispielsweise in engen Mansardenräumen direkt unter dem Dach. Bei höheren Außentemperaturen ist dort eine Arbeit selbst unter Benutzung der dafür speziell eingebauten Lüftungsanlage fast nicht mehr möglich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die polizeiliche Arbeit in Essen durch räumliche Bedingungen zumindest behindert ist und es daher dringend erforderlich ist, hier möglichst kurzfristig Abhilfe zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks und der polizeilichen Notwendigkeiten ist die Belegung des erweiterten Präsidiums auf die Dienststellen beschränkt worden, die unbedingt im Präsidium zusammengefaßt werden müssen.

Das der Planung zugrundeliegende, vom Innenminister und Finanzminister genehmigte Raumprogramm für den Erweiterungsbau umfaßt diejenigen Dienststellen, die zur Zeit ausgelagert sind oder sich derzeit in Gebäudeteilen befinden, die umgebaut werden sollen. Das sind im einzelnen nachstehende Dienststellen:

- a) Schutzbereich II (Hauptwache, Geschäftsräume, Umkleideräume etc.)
- b) 3. Kommissariat (Aufgabenbereich: Körperverletzung, Waffendelikte, Umweltschutz etc.)
- c) 6. Kommissariat (Aufgabenbereich: Diebstahl)
- d) 7. Kommissariat (Aufgabenbereich: Betrug, Wirtschaftsdelikte etc.)
- e) Sachgebiet S IIIa (Aufgabenbereich: Verkehrsangelegenheiten)
- f) Polizeigewahrsam
- g) 2. Kommissariat (Aufgabenbereich: Sexualdelikte und Jugendschutz)
- h) Werbestelle

Die Dienststellen nach a) bis d) sind zur Zeit ausgelagert, die Dienststellen nach e) bis h) befinden sich in Gebäudeteilen, die umgebaut werden sollen. Neben den o.g. Dienststellen werden einige andere Sachgebiete des Hauses gem. den entstandenen Notwendigkeiten erweitert. Dies sind:

a) Einsatzleitstelle

Hier ist eine räumliche Erweiterung aufgrund der technischen Entwicklung und zur Übernahme der computergesteuerten Einsatzleittechnik erforderlich.

b) Fernmeldedienst

Auch hier zwingt die technische Entwicklung im Fernmeldewesen zur Vergrößerung der Technikräume.

Neben einigen kleinen Veränderungen bleiben die anderen Dienststellen des Hauses im wesentlichen unverändert.

Alle anderen Sachgebiete des Präsidiums bleiben ausgelagert.

Dies sind z.B.:

Einsatzhundertschaft und sonstige Einsatzeinheiten, Verkehrsdienst, Reiterstaffel, Kfz.-Wesen, polizeiärztlicher Dienst, Musikkorps etc.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da sich das Grundstück des Polizei-Präsidiums (Büscherstr. 2-6) wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist beabsichtigt, diesen Bereich als "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festzusetzen, und zwar als geschlossene Bauweise. Die Grunderwerbsverhandlungen zwischen dem Land NW und dem Eigentümer des Grundstücks Büscherstraße 10 sind gescheitert, so daß von dem Vorhaben, dieses Grundstück in das Sondergebiet einzubeziehen, Abstand genommen werden mußte. Dies wirkt sich auch auf die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen aus.

Die Erweiterung des Polizei-Präsidiums ist so vorgesehen, daß zunächst der II-geschossige Westflügel an der Virchowstraße, der IV-geschossige Südflügel sowie die I- bzw. IV-geschossigen Innenhoftrakte abgebrochen werden sollen. Die historischen IV-geschossigen Baustrukturen an der Büscherstraße und der Zweigertstraße bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan bestätigt.

Entlang der Virchowstraße ist eine max. IV-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Baugrenze ist bis auf 6 m an das Gebäude Virchowstraße 47 ausgewiesen. Die Höhe der Neubebauung und die daraus resultierenden Abstände zu dem vorhandenen Wohnhaus ergeben sich aus dem §§ 6,7 - Abstandsfläche - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26. Juni 1984. Diese Details können daher erst konkret im anschließenden Bauzustimmungsverfahren nach § 75 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) behandelt werden. Der Abstand der Neubebauung zu den vorhandenen Wohnhäusern auf der Westseite der Virchowstraße beträgt ca. 28 m. Mit der max. IV-geschossigen Ausweisung des neuen Traktes an der Virchowstraße bleibt diese Bebauung im Rahmen der historischen Bebauung an der Zweigertstraße und Büscherstraße.

Geschlossen werden soll der Baublock durch einen max. IV-geschossigen Südflügel. Die Größenordnung dieses Südflügels entspricht - abgesehen von der zu schließenden Baulücke zur Büscherstraße 6 bzw. 8 - weitgehend dem vorhandenen Bestand. Der so entstandene Innenhof wird mit max. V. Geschossen festgesetzt. Hier soll ein Baukörper in Ost-West-Richtung erstellt werden.

Die Baugestaltung (SD-Satteldach und MD-Mansardendach) wird durch eine isolierte Satzung nach § 81 Abs. 1 der neuen Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau ONW) vom 26. Juni 1984 festgeschrieben.

Der Bereich des landeseigenen Grundstücks Büscherstraße 8 ist in das Sondergebiet einbezogen und entsprechend dem vorhandenen Bestand mit einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt. Mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete kann für diesen Bereich eine höhere Bebauung nicht zugelassen werden. Allerdings ist die überbaubare Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksteil ausgedehnt worden, so daß die Erweiterung des Präsidiums in diesem Teil abgerundet werden kann. Dabei ist die Abgrenzung der unterschiedlichen Geschößzahlen insgesamt so gewählt worden, daß eine städtebauliche befriedigende Lösung beim Übergang von der II-geschossigen zur IV-geschossigen Alt- bzw. Neubebauung erreicht werden kann. Weiterhin wird mit Rücksicht auf die angrenzende Neubebauung ein Pflanzgebot von mindestens 3 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die nicht überbauten Flächen des Polizei-Präsidiums werden heute zum überwiegenden Teil als Einstellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt. Durch die vorgesehene Erweiterung des Präsidiums wird es erforderlich, die Stellplatzfrage neu zu regeln. Durch den Abbruch von mehreren alten Bauwerkzeilen wurde die Möglichkeit eröffnet, den Bau einer Tiefgarage zu untersuchen. Das inzwischen vorliegende Baugrundgutachten hat ergeben, daß der Bau einer Tiefgarage möglich ist. Diese Feststellung hat daher besondere Bedeutung für die Lösung der Stellplatzfrage als auch der Ausnutzungswerte.

Nach dem genehmigten Raumprogramm zur Erweiterung des Polizei-Präsidiums wird die derzeit vorhandene Nutzfläche von ca. 6.700 qm um ca. 2.800 qm durch Abbruch auf ca. 3.900 qm reduziert. Gleichzeitig kommen ca. 5.800 qm Nutzfläche durch Neubaumaßnahmen hinzu, so daß die Gesamtnutzfläche ca. 9.700 qm betragen wird. Diese Fläche ist zur Berechnung der notwendigen Stellplätze im Sinne § 47 BauO NW maßgebend. Nach dem RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung "Richtzahlen vom 29.11.1984 für den Stellplatzbedarf" ist für Büro- und Verwaltungsräume allgemein 1 Stellplatz je 30 bis 40 qm Nutzfläche herzustellen, wobei 20 % hiervon für Besucher anzulegen sind. Bei einer Nutzfläche von ca. 9.700 qm für den Alt- und Neubau und einem Maßstab von 1 Stellplatz pro 40 qm Nutzfläche beträgt der rechnerische Stellplatzbedarf für das Polizei-Präsidium 242 Stellplätze. Dieser Bedarf ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden allerdings die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen, indem einerseits auf dem Grundstück Büscherstr. 2 bis 6 eine min. II-geschossige Tiefgarage festgesetzt ist. Die Größe dieser Tiefgarage ist so bemessen, daß die nachzuweisenden Stellplätze dort untergebracht werden können. Andererseits stehen die Stellplätze vor dem Haupteingang des Präsidiums an der Büscherstraße zur Verfügung. Auf dieser Fläche können ca. 30 Stellplätze angelegt werden, so daß der rechnerische Stellplatzbedarf im Bebauungsplan berücksichtigt worden ist. Weitere oberirdische Stellplätze werden ausgeschlossen und von der Ablösung der Stellplatzpflicht kein Gebrauch gemacht. Damit ist die Tiefgarage in jedem Fall zu errichten.

Die Höhenlage der min. II-geschossigen Tiefgarage ist mit 103,88 m über NN (Oberkante) angegeben und so gewählt, daß das oberste Geschöß der Tiefgarage im Mittel nicht mehr als 2 m aus der Geländeoberfläche herausragt und somit nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist so festgesetzt, daß jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Virchowstraße als auch von der Büscherstraße angelegt wird. Durch diese Anordnung wird eine bessere Verteilung des Verkehrs erreicht. Außerdem wird durch eine zweite Ein- und Ausfahrt den polizeitaktischen Erfordernissen Rechnung getragen.

Der Stellplatz vor dem Haupteingang des Präsidiums wird von der Büscherstraße angefahren. Dieser Stellplatz soll durch einen 2 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt werden.

Die vorhandene Situation des Polizei-Präsidiums stellt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 dar. Diese Geschoßflächenzahl von 1,6 wird im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Nutzungswert reicht jedoch nicht aus, um die erforderlichen Erweiterungsbauten realisieren zu können. Die aus dem genehmigten Raumprogramm abgeleitete Geschoßfläche beträgt ca. 15.800 qm. Das entspricht einer Geschoßflächenzahl von 2,0. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,6 kann allerdings unter Anwendung des § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden und darf 2,4 nicht überschreiten. Diese ausnahmsweise Erhöhung ist gerechtfertigt, weil sich durch den Bau der Tiefgarage die Situation des ruhenden Verkehrs positiv auf die verkehrlichen Belange in der Nachbarschaft auswirkt.

Die Inanspruchnahme der Geschoßflächenzahl über 2,0 ist für den Fall vorgesehen, daß aus heute nicht erkennbaren polizeilichen Gesichtspunkten eine Bebauung der nicht einsehbaren Innenhöfe zwingend erforderlich wird, um die polizeiliche Arbeit in einer Leitstelle für eine Großstadt zu gewährleisten. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 zu sehen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt und in die Abwägung der Belange einbezogen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits so differenziert vorgenommen sind, um die städtebaulichen Belange in diesem Bereich zu berücksichtigen; andererseits wurde auf eine sehr beengte Ausweisung verzichtet, um den zukünftigen polizeilichen Belangen den erforderlichen Raum zu belassen. Damit wird erreicht, daß die Notwendigkeit von Bebauungsplanänderungsverfahren stark eingeschränkt wird.

Im Bereich des Stellplatzes vor dem Gebäude Büscherstraße 2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BBauG ausnahmsweise eine I-geschossige Bebauung zugelassen werden, wenn dies aus polizeilicher Sicht erforderlich ist. Gedacht wird dabei an Wachhäuschen o.ä. (Gebäude zum Schutz und zur Sicherung des Polizei-Präsidiums). Hierdurch soll künftigen Erfordernissen Rechnung getragen werden.

Im Zusammenhang mit verkehrsregulierenden Maßnahmen für das Klinikum ist vorgesehen, die Virchowstraße im Bebauungsplanbereich als Einbahnstraße in Süd-Nord-Richtung zu beschildern. Als weitere verkehrslenkende Maßnahme für das Klinikgelände ist beabsichtigt, den Hohlweg wieder zu öffnen. Die Öffnung des Hohlweges ermöglicht es, daß ein Teil des Klinikverkehrs über diese Straße abfließen kann und somit die allgemeine Verkehrssituation im Bereich Klinikum, besonders der Virchowstraße und der Esmarchstraße, entlastet wird.

Die Stellplätze vor den Häusern Virchowstraße 47 bis 59 sollen beibehalten werden und bis zur Zweigertstraße ausgedehnt werden. In der Büscherstraße werden ca. 35 zusätzliche Einstellplätze durch die Anordnung von Senkrechtplätzen im öffentlichen Straßenraum geplant. Damit kann das Angebot für den ruhenden Verkehr weiter verbessert werden. Beim Ausbau dieser Stellplätze wird darauf geachtet, daß die vorhandenen Bäume erhalten bleiben.

Bei einer Verkehrszählung im Jahre 1975 wurden ca. 33.000 Kfz/24 h im Bereich Hufelandstraße/Zweigertstraße gezählt. Die Prognose geht von ca. 27.000 Kfz/24 h aus. Die Reduzierung des Verkehrsaufkommens wird mit der Fertigstellung der A 52 begründet. Der derzeitige Kfz-Verkehr vor dem Polizei-Präsidium bewirkt einen Lärmpegel von 71 dB (A) am Tage und 64,5 dB (A) in der Nacht. Der Straßenbahnverkehr in diesem Straßenabschnitt erzeugt zu den normalen Tageszeiten einen Lärmpegel von 61 dB (A) und in den verkehrsarmen Zeiten - abgesehen von der Betriebspause - einen Pegel von 57 dB (A). Diese Werte beziehen sich jeweils auf die Erdgeschoßfenster des Präsidiums an der Zweigertstraße. Der resultierende Schallpegel aus dem Auto- und dem Straßenbahnverkehr beläuft sich am Tage auf 72 dB (A) und in der Nacht auf 65 dB (A).

Hindernisse, die geeignet sind, den Straßenlärm zu mindern, sind nicht vorhanden und können auf Grund der städtebaulichen Situation auch nicht errichtet werden.

Es wird daher das Sondergebiet in der Weise gekennzeichnet, daß besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG). Außerdem wird durch eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG sichergestellt, daß bei einer Bebauung des Sondergebietes in den straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster eingebaut werden, so daß im Inneren dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB (A) am Tage als auch in der Nacht nicht überschritten wird. Inwieweit die vorhandenen Doppelfenster in die Pegelminderung einbezogen werden können, bleibt dem Bauzustimmungsverfahren vorbehalten. Die o.a. beschriebene Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch die Prognosezahlen bewirkt nur eine Pegelminderung um ca. 1 dB (A) und ist daher unbedeutend. Da es sich hier um ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO handelt, sind nicht die üblichen Planungsrichtpegel für Wohngebiete einzuhalten (55/45 dB (A)), sondern Werte, die Rücksicht auf die besondere Situation eines Polizei-Präsidiums nehmen. Die Gleichheit der Tag- und Nachtpegel hängt damit zusammen, daß hier rund um die Uhr gearbeitet wird und der Wert von 55 dB (A) der besonderen Situation eines Polizei-Präsidiums für eine Großstadt entsprechen dürfte.

Neben dem Sondergebiet für das Polizei-Präsidium setzt der Bebauungsplan die angrenzende Bebauung als reine Wohngebiete fest. Diese Festsetzung entspricht der örtlichen Situation. Während diese Bebauung an der Virchowstraße - einschließlich des Grundstücks Büscherstraße 10 - mit II Geschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen ist, setzt der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet Büscherstraße 12/Schönleinstraße 54 eine III-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 fest. Die Überschreitung der letztgenannten GFZ über das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß wird damit begründet, daß diese Nutzung bereits vorhanden ist und die Überschreitung durch Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 10 BauNVO ausgeglichen ist.

Als eine derartige Maßnahme werden die weiten Grünflächen zwischen der Büscherstraße/Virchowstraße und der Hans-Luther-Allee genannt. Die vorhandene Tiefgarage wurde mit der Ein- und Ausfahrt zur Schönleinstraße bestätigt.

Auch in der Virchowstraße hat eine Verkehrszählung stattgefunden, und zwar im Jahre 1977. Dabei wurden ca. 3.500 Kfz/24 h ermittelt. Dieser Kfz-Verkehr bewirkt einen Lärmpegel von 63 dB (A) am Tage und 57 dB (A) in der Nacht vor den Erdgeschoßfenstern des WRo-II-Gebietes bzw. des Sondergebietes in der Virchowstraße.

In einem Gutachten des Büros Prof. Zeller vom 04.07.1983, für das die Schallbelastung am Ort gemessen wurde, werden diese Annahmen im wesentlichen bestätigt (61 dB (A) am Tage und 49 dB (A) in der Nacht). Es wird nachgewiesen, daß durch die geplanten Baumaßnahmen (Tiefgarage) im SO-Gebiet eine Erhöhung des Lärmpegels an den Straßenseiten des WRo-II-Gebietes nicht eintreten wird.

Hindernisse, die geeignet sind, den Straßenlärm zu mindern, sind nicht vorhanden und können auf Grund der städtebaulichen Situation auch nicht errichtet werden.

Daher wird auch hier das WRo-II-Gebiet in der Weise gekennzeichnet, daß besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG). Außerdem wird durch eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG sichergestellt, daß bei einer Bebauung des WRo-II-Gebietes in den straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster eingebaut werden, so daß im Innern dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 40 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird (Einhalten der Planungsrichtpegel).

Diese Festsetzungen gelten auch für die Straßenfronten der Schönleinstraße und der Büscherstraße, obwohl hier eine geringere Belastung ermittelt wurde. (59 dB (A) am Tage und 48 dB (A) nachts)

Für den Blockbinnenbereich des WRo-II-Gebietes sagt das Gutachten aus, daß hier die durch die umgebenden Straßen hervorgerufenen vorhandenen Geräusche den nach der DIN 18005 für WR-Gebiete zulässigen Lärmpegel (50 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts) nicht übersteigen; sie waren wegen des überlagernden Blätterrauschens jedenfalls nicht meßbar. Diese Situation wird sich durch den Betrieb der Tiefgarage nicht verschlechtern.

Diese Aussage wird, auch als Grundlage für Kontrollmessungen nach Inbetriebnahme konkretisiert in der folgenden Festsetzung des Bebauungsplanes "im SO-Gebiet sind nur Anlagen zulässig, die im Blockbinnenbereich des angrenzenden WRo-II-Gebietes keine wesentliche Erhöhung des Schallpegels von 50 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts (DIN 18005) zur Folge haben."

III. Zahlenwerte

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier die Zahlenwerte zusammengefaßt:

- a) Sondergebiet (Polizei-Präsidium), geschlossene Bauweise, (Verwaltung, Schutzpolizei, Kriminalpolizei sowie Schutzbereich II, Polizeigewahrsam, Fahrbereitschaft der Kriminalpolizei)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6
Unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO kann als Ausnahme die GFZ um max. 0,8 auf max. 2,4 erhöht werden.
Gliederung der überbaubaren Flächen in Z (Geschosse) = II, IV + V
- b) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, II-geschossig,
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
- c) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, III-geschossig,
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

IV. Bodenordnerische und sonstige Maßnahmen

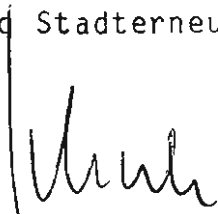
Im Bereich des Stellplatzes vor dem Haupteingang des Polizei-Präsidiums ist eine Bodenordnung in der Weise durchzuführen, daß das Grundstück des Polizei-Präsidiums um zwei kleine Flächen von insgesamt ca. 60 qm vergrößert wird. Damit wird dem bereits ausgeführten Straßenausbau an der Ecke Zweigertstraße/Büscherstraße Rechnung getragen.

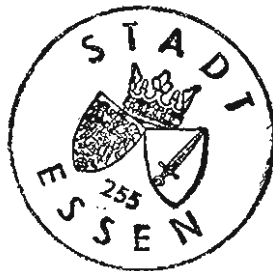
V. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Straßenumbaukosten in Höhe von ca. 300.000,-- DM. Bei der Bodenordnung wird lediglich ein geringer Verkaufserlös erzielt.

08.05.1985

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



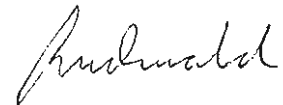
Stadtplanungsamt


Blume
Amtsleiter

Der Rat der Stadt hat die Entscheidungsbegründung in der Sitzung am 14.06.1985 beschlossen.

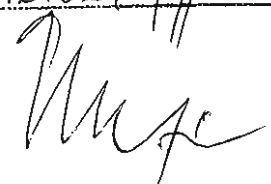


Essen, den 23.12.1985



gehört zur Vfg. v. 17.9.85
Az. 35.2-12.03 (offen 4425)





Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 20.12.1985 bekanntgemacht
worden

Essen, den 23.12. 1985

Der Oberstadtdirektor

L.A.



J. J. J. J.