

Begründung \*

zum Bebauungsplan Nr. 8/83  
"Alfredistraße/Steeler Straße"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Ausgangssituation
- III. Erforderlichkeit der Bauleitplanung
- IV. Städtebauliche Ausgangssituation
- V. Planinhalt
- VI. Zahlenwerte/Ausweisungen
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VIII. Kosten
- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Durchführungspläne

\* Siehe § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

### I. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8/83 wird begrenzt durch die Straßen: Alfredistraße, Gustav-Hicking-Straße, Steeler Straße, Bernestraße. Eine entsprechende Signatur setzt den Grenzverlauf im Plan eindeutig fest.

### II. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 8/83 sind die Festsetzungen aus den Durchführungsplänen Nr. 152 (westlicher Bereich) und Nr. 117 (östlicher Bereich) rechtsverbindlich. Die Grenze zwischen diesen beiden D-Plänen wird gebildet durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 117, 128 und 131. Die Festsetzungen der o.g. D-Pläne sind bis auf je eine Ausnahme realisiert worden:

Der Anschluß der im D-Plan 152 festgesetzten und in der Örtlichkeit vorhandenen Wegeverbindung von der Alfredistraße zum im D-Plan 117 festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatz im Blockinnenbereich (Flurstücke 117, 128) wurde nicht gebaut, weil die nördliche Teilfläche des festgesetzten Kinderspielplatzes (Flurstück 117) -ein baumbestandener privater Hausgarten- die durch diese Wegeverbindung erschlossen werden sollte, bisher nicht für den Kinderspielplatzausbau zur Verfügung stand.

Die Betreibung einer Durchführung dieses Anschlusses und damit die Einbeziehung des Privatgartens (Flurstück 117) in den Spielplatz erscheint nicht mehr sinnvoll und erforderlich. Einmal wäre ein Anschluß wegen der gegebenen topographischen Situation am Anschlußpunkt -ca. 5,00 m Höhendifferenz- technisch sehr aufwendig und teuer, zum anderen müßte einer Aufbereitung dieser Fläche zur Spielplatzfläche eine weitgehende Niederlegung des hier vorhandenen, z.T. hochstämmigen Baumbestandes vorausgehen. Das kann aber nicht in Frage kommen, weil die private Grünfläche -als solche wird diese auch im vorliegenden neuen B-Plan-Entwurf festgesetzt- schon jetzt als Grünkulisse und kleinklimatisch wirksame Ausgleichsfläche eine wichtige Funktion

erfüllt und damit entscheidend zur Qualität des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich beiträgt. Ferner ist vom Bedarf her gesehen eine flächenmäßige Ausweitung des Spielplatzes, der keine starke Inanspruchnahme erfährt, nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan (FNP)-Darstellungen:

Gesamter Verfahrensbereich

Kerngebiet (MK)

### III. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

Es ist ein erklärtes generelles Ziel, die Wohnfunktion in der Essener Innenstadt und in ihren angrenzenden Bereichen zu stärken und auszuweiten und einer weiteren Verdrängung entgegenzuwirken. Gleichwohl besteht der berechnete Anspruch anderer - z.T. noch ansässiger- typischer Kerngebietsnutzungen auf planerische Berücksichtigung im innenstädtischen Kerngebiet weiter fort.

Da Wohnen und übrige Kerngebietsnutzung sich grundsätzlich gegenseitig nicht ausschließen, die Kerngebietsnutzung in der Praxis aber erfahrungsgemäß allgemein die stärkere Durchsetzungsfähigkeit in der direkten Konkurrenz mit der Wohnnutzung gezeigt hat und zeigt, bedarf es der Bauleitplanung, um einen Ausgleich dieser Nutzungsinteressen zu ermöglichen und zu sichern.

Der Blockbereich Alfredstraße/Steeler Straße ist Teil des durch den Cityring von der Innenstadt getrennten, stark von Gewerbe und Tertiärnutzung durchsetzten Ostviertels, das jedoch noch deutlich vom Wohnen geprägt ist.

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich - insbesondere durch den Bau des Rathauses und des City-Centers- sind die Ansprüche an Nutzungsvielfalt - erhöhte Nachfrage nach Einstellplätzen, Tertiärflächen, Wohnungen- und an das städtebauliche Erscheinungsbild hier stark angewachsen.

Die Festsetzungen der unter II. genannten, wirksamen Durchführungspläne aus den Jahren 1959 und 1956 ermöglichen für das gekennzeichnete Verfahrensgebiet keine weitere bauliche Entwicklung. Für diesen Zweck ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

#### IV. Städtebauliche Ausgangssituation

Für den Verbahrensberelch lassen sich deutlich 3 Teilberelche definieren

- im Westen, der Berelch der Synagoge
- in der Mitte, der Berelch des Parkhauses mit Gaststätte und Kfz.-Service-Anlagen
- im Osten, der Berelch der Wohnbebauung mit Ladennutzung in den Erdgeschossen und z.T. gewerblichen Nutzungen in den Oberberelchen.

Bei Analyse dieser drei Teilberelche unterschiedlicher Nutzung wird deutlich, daß ein jeweiliges Erfordernis für bauliche Umgestaltung und nutzungsbezogene Veränderung unterschiedlich stark ist bzw. gar nicht besteht.

Während für den Berelch der Synagoge -sie ist Gedenkstätte und Baudenkmal- keine Veränderungen in Betracht gezogen werden, im östlichen Berelch keine wesentlichen Veränderungen aufgrund der Realsituation in Frage kommen, bedarf der zentrale Berelch des Parkhauses einer gründlichen situationsbezogenen Überplanung, denn die Einpassung des Parkhauses in die umliegende Bebauung ist städtebaulich und architektonisch unbefriedigend gelöst: Im Westen das Stadtbild mit der prägenden ehemaligen Synagoge, ein Zeugnis hoher architektonischer Qualität der Jugendstilepoche, das noch unter Denkmalschutz gestellt werden soll, im Osten eine viergeschossige Wohnbebauung, dazwischen, ohne gestalterische Beziehung zu seiner Nachbarschaft und ohne Berücksichtigung seiner zentralen City-Lage, ein an der Steeler Straße I-geschossiges reines Zweckbauwerk zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit Kfz.-Service-Einrichtungen.

Eine deutliche Verbesserung dieser städtebaulichen Situation ist erforderlich.

Verbunden mit diesem Erfordernis ist die Schaffung von Flächen für Nutzungen, für die in dieser zentralen Innenstadtlage - vornehmlich durch Rathaus, City-Center, Hauptbad, Volkshochschule, Kath. Stadthaus, Gesundheitsamt - eine deutliche Nachfrage besteht.

Dies sind in erster Linie: - Pkw-Einstellplätze,  
- Büro- u. Gewerbeflächen (Tertiärnutzung)  
- Wohnungen.

#### V. Planinhalt

Der gesamte Verfahrensbereich wird gemäß der Darstellung des FNP als Kerngebiet festgesetzt. Der Bereich der Synagoge wird entsprechend seinen Nutzungen (Museum, Gedenkstätte, Archiv) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Synagoge, erbaut 1912 durch Architekt Prof. Körner, ist alten jüdischen Tempelbauten nachgebildet. Sie gilt als ein Meisterwerk der Architektur. Die städtebauliche, aber auch plastische und handwerkliche Qualität hat bei aller Zeitbedingtheit der architektonischen Aussage eine prägende Wirkung auf das Bild der Stadt. Auch wird hier die Erinnerung an die 2500 jüdischen Essener Bürger wachgehalten, die in der Zeit des Nationalsozialismus sterben mußten. Um das Gebäude der Nachwelt zu erhalten, ist deswegen eine textliche Festsetzung gemäß § 39h BBauG -Erhaltung baulicher Anlagen- getroffen worden. In diese Festsetzung ist auch das Gebäude Steeler Straße 29, ehemals Haus des Rabbiners, heute Stadtarchiv, mit einbezogen, da es baulich mit der Synagoge verbunden ist und architektonisch zum Baukörper der Synagoge gehört.

Die Parkhausanlage wird in ihrem Bestand bestätigt und erhält bauliche Erweiterungsmöglichkeiten: Der Bereich der bestehenden Tankstelle an der Alfredistraße wird für eine 5-geschossige Überbauung festgesetzt, um der Nachfrage nach Tertiärflächen nachzukommen und um zu erreichen, daß die Front des Parkhauskomplexes zur Alfredistraße durch die Vorlagerung eines Bauteiles Gliederungs- und Gestaltungsmöglichkeiten erhält, die der städtebaulich-exponierte Lage als Nachbar der vorab beschriebenen Synagoge und in nächster Nähe zum Rathaus angemessen sind.

Gemäß § 17 (10) BauNVO ist daher die Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,2 um 0,2 auf 2,4 gerechtfertigt. Die Überschreitung der GFZ um 0,2 wird durch die Unterschreitung der GRZ um 0,2 sowie die Beschränkung auf 5 Vollgeschosse ausgeglichen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange besteht hierdurch nicht. Dies wurde im Beteiligungsverfahren deutlich.

Durch die Festsetzung von maximalen Höhen über "Normal-Null" (NN) für die obersten Parkebenen ergeben sich für das Parkhaus zur Überwiegenden Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die neue Randbebauung in unterschiedlichen Bereichen unterschiedliche Aufstockungsmöglichkeiten von 1 und 2 Ebenen. Während gegenüber den Wohnhäusern Alfredistr. 28-32 nur eine zusätzliche Ebene möglich ist, sind im übrigen Bereich zwei zusätzliche Parkebenen möglich.

Eine Neugestaltung der sich städtebaulich sehr bescheiden darstellenden Parkhausfront an der Steeler Straße wird eröffnet durch die Festsetzungen für eine Ergänzungsbebauung für Tertiärnutzungen und Wohnungen, die in ihrem vorgelagerten Teil 4 Geschosse und im rückwärtig anschließenden Teil 2 Geschosse, aufstehend auf der obersten Parkebene, aufweist. Der Ausbau eines Dachgeschosses ist möglich.

Der Bereich der Ergänzungsbebauung wird vertikal wie folgt gegliedert:  
Bauteil "A": 1. Geschoß Parkhaus, 2. und 3. Geschoß Tertiärnutzung, 4. Geschoß (und evtl. Dachgeschoß) Wohnungen. Im Bauteil "B" umfaßt die Parkhausnutzung auch das 2. Geschoß.

Die Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,2 auf 5,0 erfolgt gemäß § 17 (9) BauNVO, um den Bestand zu sichern und um die oben beschriebene städtebaulich erforderliche Ergänzungsbebauung zu ermöglichen. Öffentliche Belange sind durch die Überschreitung - gemäß Beteiligungsverfahren - nicht berührt.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Realisierung der festgesetzten Neubaumöglichkeiten des B-Planes nicht gegeben. Die Immissionssituation im Blockinnenbereich ist nachgewiesenermaßen nicht kritisch; z.B. werden die Immissionskennzahlen der VDI-Richtlinie 2310, ab denen überhaupt erst eine nähere Untersuchung erforderlich wird, deutlich unterschritten. Es kann davon ausgegangen werden, daß ein Plus von ca. 100 Stellplätzen keine wesentliche Veränderung auf die Immissionssituation im Blockinnenbereich haben wird. Auch sind die Abstandsflächen so gewählt, daß eine Beeinträchtigung der Anwohner durch ggf. verminderten Licht- und Sonneneinfall graduell unerheblich sind und klar den Bereich des zumutbaren nicht überschreiten.

Die Festsetzungen für den östlichen Bereich des Verfahrensgebietes orientieren sich weitgehend am Bestand:

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig, in den Erdgeschossen sind die allgemein zulässigen Kerngebietsnutzungen zulässig. Die im Blockinnenbereich vorhandenen nichtstörenden Gewerbebetriebe werden durch Einbeziehung in die überbaubare Fläche bestätigt.

Bestätigt werden auch durch entsprechende Festsetzungen im Blockinnenbereich der vorhandene Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche und der Hausgarten auf dem Flurstück 117 als private Grünfläche, sowie die Baumreihe an der Nordfront des Parkhauses. Hierfür soll durch die Festsetzung "Bäume und Sträucher erhalten, ggf. erneuern" sichergestellt werden, daß über den Schutz der hier wirksamen Baumschutzsatzung hinaus, durch den Ersatz natürlichen oder herbeigeführten Ausfalls von Bäumen gesichert ist.

Auf den Flurstücken 130 und 129 (teilweise) wird eine Belastungsfläche festgesetzt:

Das Parkhaus wurde zu einer Zeit konzipiert, als die Steeler Straße noch in zwei Fahrtrichtungen befahrbar war. Der jetzt nur noch nach Durchführung einer Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung zulässige Einbahnverkehr läßt einen Wechsel von Fahrzeugen von der Waschhalle in das Parkhaus über die Steeler Straße nicht mehr zu. Zur Zeit ist hierfür eine (unnötige) Blockumfahrung erforderlich. Die Strecke für das Umsetzen eines Fahrzeuges von vorher ca. 30 m ist auf über 1/2 km angewachsen.

Ein parkhausinterner Anschluß der Waschhalle durch Umbauten ist wegen unterschiedlicher Fußbodenhöhen und fehlender Anrampungsstrecken technisch nicht möglich. Die Festsetzung ist sowohl im Interesse des Parkhausbetreibers wie auch - durch eine Reduzierung vermeidbarer Emissionen - im allgemeinen öffentlichen Interesse.

Der Zugang zum Kinderspielplatz ist so breit, daß von vornherein durch ein gelegentliches Nebeneinander von Auto und Fußgänger keine höhere Gefährdung durch das Geh- und Fahrrecht eintritt, als das bei vergleichbaren Situationen im Stadtgebiet der Fall ist.

## VI. Zahlenwerte/Ausweisungen

### a) Wesentliche ca.-Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca.	17.000 m <sup>2</sup>
Kerngebiet	ca.	12.770 m <sup>2</sup>
darin Flächen für den Gemeinbedarf (Synagoge)	ca.	2.540 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Kinder spielplatz)	ca.	750 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	435 m <sup>2</sup>

### b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) mit geschlossener Bauweise mit	
- Grundflächenzahl (GRZ)	0,6; 0,8; 1,0
- Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,8; 2,0; 2,2; 2,4; 5,0
- Zahl der Vollgeschosse (Z)	I, III, IV, V

c) Stellplätze im Parkhaus

- vorhandene Stellplätze 320
- neu hinzukommende Stellplätze ca. 100
- Gesamtzahl der Stellplätze ca. 420

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden nicht erforderlich.

VIII. Kosten

Der Verfahrensbereich ist voll erschlossen.  
Der Stadt entstehen keine Kosten.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Durchführungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8/83 gelten die Festsetzungen der Durchführungspläne

- Nr. 152 Essen-Altstadt Ost, 1. Ergänzung
- Nr. 117 Essen-Altstadt Ost
- Nr. 118 Innenstadt

als aufgehoben, soweit sie das Verfahrensgebiet betreffen.

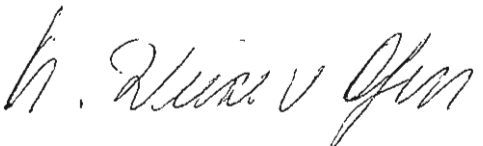
01.06.84

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung  
i. V.

  
Dr. Knobloch  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Dr. Ing. Wiese - v. Ofen  
stellvertretende Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 11. Okt. 1984  
AZ 35.2-12.03 (Essen 5523)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Die Gewerbesteuerpflicht für die im gesamten Gebiet  
Zeit der Anleiheperiode des Bundes und der Bergbauzeit sind  
gemäß § 10 des Bundessteuergesetzes vom 1. März 1984  
blatt der Stadt Essen v. 16. Nov. 1984 behandelt  
worden

Essen, den 20. Nov. 1984

Der Oberstadtdirektor

I. A.

