

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung*

Zum Bebauungsplan

"Segerothstraße/Berliner Platz"

Nr. 17/81

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte / Festsetzungen
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

*Siehe § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17/81 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa von der Nordhofstraße, der Segerothstraße, dem Berliner Platz und der Mittelstraße begrenzt.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Für den Bereich des Berliner Platzes sind mehrere Bebauungspläne rechtsverbindlich. Die in diesen Plänen enthaltenen Festsetzungen wurden bis heute aber nur zum Teil verwirklicht. Eine bauliche Nutzung ist nur an der Ostseite des Berliner Platzes vorhanden. An der Südwestseite ist durch den 1981 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Ostfeldstraße/Frohnhauser Straße/Limbecker Straße" die Möglichkeit geschaffen, ein Verwaltungsgebäude mit einer der Platzfläche angemessenen Gestaltung und Gliederung zu erreichen.

Die durch das geplante Solitärgebäude mit einer Höhe bis zu 18 Geschossen bewußt geschaffene städtebauliche Spannung erfordert ein ausgleichendes Gegengewicht auf der nordwestlichen Seite des Berliner Platzes.

Darüber hinaus ist der Berliner Platz verkehrstechnisch ein bedeutungsvoller Verknüpfungspunkt im Innenstadtring, der in beiden Nord-Süd-Richtungen verkehrsgerecht auf 6 Spuren entsprechend den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgebaut wird. Der erforderliche 6-spurige Ausbau der Ost-West-Spange soll durch eine Neutrassierung der Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt werden. Durch die neue Verkehrsführung ergibt sich östlich der Segerothstraße eine zu gestaltende freie Fläche, die nicht für eine Bebauung vorgesehen ist.

Aufgrund der geänderten Planungssituation bedarf der Berliner Platz einer Fassung nach Westen. Aus städtebaulichen Überlegungen bietet sich eine Straßenrandbebauung an der Segerothstraße und abgrenzend zum Berliner Platz hin an. Aus stadtgestalterischen Aspekten spricht weiter eine optische Abgrenzung gegenüber den anschließenden Krupp'schen Gewerbegebieten für eine geschlossene Bebauung.

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Limbecker Platz, III. Änderung" festgesetzten Baugrenzen und Zahlenwerte für das Grundstück Segerothstraße/Berliner Platz ermöglichen keine den heutigen Anforderungen entsprechende Ausnutzung und auch keine dem Berliner Platz gerecht werdende Gestaltung.

Die Voraussetzung für die Realisierung der städtebaulichen Erfordernisse soll durch die Festsetzung einer größeren überbaubaren Fläche geschaffen werden, die in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse mit einer Höchstgrenze von VI sowie Grundflächenzahl 0,8 und Geschoßflächenzahl 2,4 - die gewünschte Gestaltung ermöglicht. Darüber hinaus ist durch die textliche Festsetzung, daß gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO die Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 2,6 erhöht werden kann, ein größerer Spielraum in der architektonischen Ausgestaltung gegeben.

Gemäß der Darstellung Sonderbaufläche im wirksamen FNP setzt der Bebauungsplan Sondergebiet fest.

Das Grundstück Segerothstraße/Berliner Platz war bisher für eine Universitätserweiterung vorgesehen. Da für den Universitätsbau mittelfristig keine zusätzlichen Erweiterungsflächen benötigt werden, ~~würde in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 129~~
~~- wirksam seit dem 5.2.1983~~
~~- die sich im Verfahren befindet~~ * die Darstellung Sonderbaufläche "Integrierte Gesamthochschule" in Sonderbaufläche "Einrichtung des Bundes und des Landes" geändert. Die Zweckbe-

* geändert am 16.3.1983

Herzogstr. 11. BAR

stimmung des Sondergebietes im Bebauungsplan ist entsprechend der FNP-Änderung "Verwaltungs- und Bildungseinrichtung des Bundes und des Landes". Obwohl es sich bei der Zweckbestimmung um Einrichtungen handelt, die auch in MK-Gebieten zulässig sind, soll, da es sich bei der Fläche um einen nicht in den Innenstadtkern integrierten Standort handelt, an der Sondergebietsfestsetzung festgehalten werden. Darüber hinaus rechtfertigt auch die Flächenausdehnung der geplanten Einrichtung und der räumliche Zusammenhang mit den Sonderbauflächen für die Universität die Art der Nutzung "Sondergebiet". In dem Sondergebiet sind in Anlehnung an den § 7 (2) Nr. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen möglich. Das Sondergebiet ist durch den Verkehrslärm und durch Lärm- und Erschütterungseinwirkungen aus der benachbarten Gewerbenutzung belastet, die in begrenztem Umfang auch hinzunehmen sind. Im Bebauungsplan ist daher folgende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG vorgenommen worden: "Bei der Bebauung des S0-Gebietes sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aus dem Straßenverkehr und der westlich angrenzenden Gewerbenutzung erforderlich."

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im B-Plan Festsetzungen getroffen, so daß die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Die textliche Festsetzung, nach der gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG in den Aufenthaltsräumen in allen Gebäuden für die Belichtungsflächen und für die Belüftung Maßnahmen erforderlich sind, so daß im Inneren der Räume ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tage und für Wohnungen von 35 dB(A) in der Nacht (von 22.00 - 6.00 Uhr) eingehalten wird, stellt dies sicher. Für die Verträglichkeit der aneinandergrenzenden Nutzungen - Krupp'sche Gewerbebetriebe und zukünftiges Arbeitsamt - wurden außer den Lärmeinwirkungen auch die zu erwartenden Erschütterungseinwirkungen anhand eines Vorentwurfes für das geplante Gebäude untersucht und hochgerechnet. Dabei wurde festgestellt, daß die nach DIN 4150 für die beabsichtigte Nutzung festgelegten Höchstwerte von max. 0,4 KB für Aufenthaltsräume (Büros) und 0,2 KB für Wohnungen überschritten werden.

Daher setzt der B-Plan durch Text fest:

"Gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG hat die Konstruktion und Materialwahl für Gebäude so zu erfolgen, daß in den Aufenthaltsräumen der KB-Wert für Erschütterungen nach DIN 4150 von max. 0,4 KB eingehalten wird" und

"in dem S0-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG ist für

diese Wohnungen der KB-Wert für Erschütterungen nach DIN 4150 von max. 0,2 KB einzuhalten".

Diese Untersuchungen haben weiterhin gezeigt, daß mögliche Erschütterungsauswirkungen maßgeblich davon abhängig sind, wie das geplante Gebäude konzipiert wird und welche Lage die Gebäude bzw. die Gebäudeteile zu der Emissionsquelle haben. Darüber hinaus kann die Kubatur, die Konstruktion, insbesondere die Gründung, sowie die Aufteilung der Gebäude in konstruktiv selbständige Abschnitte für die Verhinderung der Zunahme der Schwinggeschwindigkeiten von Erschütterungen von ausschlaggebender Bedeutung sein.

Aus diesem Grunde sind während der Planung und Ausführung der Neu- baumaßnahmen baubegleitende Gutachten erforderlich, die gewährleisten sollen, daß die planungsrechtlichen Vorgaben des B-Planes eingehalten werden können.

Die Verkehrsplanungen für den Berliner Platz beinhalten einige Veränderungen gegenüber dem heutigen Ausbau. Die Umplanungen wurden durch die Neutrassierung der Hauptverkehrsstraße Berliner Platz - Viehofer Platz und durch den ca. 1990 entfallenden oberirdischen schienengebundenen ÖPV erforderlich. Die zukünftig ebenfalls unterirdisch geführte Ost-West-Stadtbahnverbindung wird im Terminal Berliner Platz mit der unterirdisch geführten Nord-Süd-Strecke verküpft. Das Baugrundstück hat durch die Lage zum Bahnhof Berliner Platz und die zwei U-Stadtbahn-Ausgänge an der Segeroth- und Altendorfer Straße eine hervorragende Standortqualität erhalten.

Die Herausnahme der Straßenbahn aus dem Straßenraum bietet die Möglichkeit optimaler Verkehrsführung, verbesserte Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches mit entsprechendem Verkehrsgrün und ebenfalls die leistungsfähige Anbindung der Nordhofstraße, die von Norden über die hier 2-spurig vorgesehene Segerothstraße und von Süden über eine Linksabbiegespur erreicht werden kann. Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Limbecker Platz, III. Änderung" festgesetzte Verlängerung zur Mittelstraße wird in den B-Plan übernommen. Im Rahmen der Ausbauplanung des Berliner Platzes muß geprüft werden, ob über die jetzt vorgesehene Rechts-Rechts-Anbindung hinaus später auch Linksabbiegemöglichkeiten vorgesehen werden können. Der zukünftige Ausbau des Innenstadtringes ist ausreichend leistungsfähig und wird das durch die vorgesehene Baumaßnahme zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos bewältigen. Die erforderliche ca. 26 m breite Verkehrsfläche der Segerothstraße ist durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Zufahrten zu den Grundstücken werden nur von der Nordhofstraße und der Mittelstraße zugelassen. Aufgrund des Höhenunterschiedes zur Nordhofstraße bietet sich die Anlage einer Tiefgarage an.

Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie am Berliner Platz berücksichtigt die nicht überbaubaren vorhandenen U-/Stadtbahn-Anlagen.

Die Überbauung des Streckenbauwerkes Berliner Platz - Segeroth ist in Abstimmung mit der Stadt Essen zulässig.

In dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis gegeben. Für die im Bereich des Berliner Platzes verlegten Abwasserleitungen und technischen Einrichtungen für die U-/Stadtbahn ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen festgesetzt.

Die Überbaubarkeit aller vorhandenen unterirdischen Anlagen ist privatrechtlich zu regeln.

III. Zahlenwerte / Festsetzungen

a) Wesentliche Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 3,64 ha
Sonderbaugebiet	ca. 2,08 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,56 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonderbaugebiet mit	
Grundflächenzahl (GFZ)	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	2,4
Zahl der Vollgeschosse (Z)	VI

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

V. Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Bodenordnungskosten. Die Kosten für den Verkehrsausbau des Berliner Platzes und der Segerothstraße sind bereits in den an anderer Stelle angegebenen Gesamtkosten für den Berliner Platz enthalten.

Die voraussichtlichen Kosten für den Ausbau der Nordhofstraße und der Mittelstraße wurden überschläglich ermittelt und betragen ca. 829.000,-- DM.

Nach überschläglicher Ermittlung kostet die entwässerungstechnische Erschließung (Kanalisation der verlängerten geplanten Mittelstraße) des Verfahrensgebietes 250.000,-- DM.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen. Eventuell bestehende Zuschußmöglichkeiten werden in Anspruch genommen. Über die Art der Finanzierung wird erst dann entschieden, wenn die nach § 10 Gem.HVO erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Für die im Verfahrensgebiet neu zu erstellenden Erschließungsanlagen können ca. 250.000,-- DM vereinnahmt werden. An Kanalschlußbeiträgen sind rd. 100.000,-- DM zu erwarten.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17/81 "Segerothstraße/Berliner Platz" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 280 Limbecker Platz, III. Änderung, Bereich: "Mittelstraße/Segerothstraße" als aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 17/81 erfaßt werden.

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulte
Beigeordneter



Essen, 21. 03.83
Stadtplanungsamt



Rohde
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung vom 4.7.1983
AZ. 35.2-12.03 (Essen 5418)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

12.08.83
Essen, den 15.08. 1983
Der Oberstadtdirektor
i. A.



W. W. W.