

B e g r ü n d u n g \*  
zum Bebauungsplan

"Ostfeldstraße / Frohnhauser Straße / Limbecker Straße"

Nr. 5/80

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

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

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 5/80 hat 2 räumliche Geltungsbereiche, die durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt sind.

Der vom Plan erfaßte 1. Bereich liegt westlich der Ostfeldstraße, etwa zwischen dem Berliner Platz, dem Quelleparkhaus, dem Grundstück Frohnhauser Straße Nr. 4, der Frohnhauser Straße, der östlichen Grenze des Grundstücks Frohnhauser Straße Haus-Nr. 20 und ihrer Verlängerung nach Norden bis zum Grundstück von AEG-Kanis, dem AEG-Kanis Grundstück, der Altendorfer Straße und dem Berliner Platz.

Der 2. Bereich erfaßt ein Teilstück der Limbecker Straße zwischen den Kaufhäusern Karstadt und Quelle.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

### Bereich 1

Für den Bereich Limbecker Platz, Ostfeldstraße, Berliner Platz sind mehrere Bebauungspläne rechtsverbindlich. Die in diesen Plänen enthaltenen Festsetzungen wurden bis heute aber nur zum Teil verwirklicht. Insbesondere am Berliner Platz ist eine Randbebauung nur an der Ostseite vorhanden. Inzwischen ist die im rechtsverbindlichen Durchführungsplan "LimbeckerPlatz" aus dem Jahre 1955 für das Grundstück Ostfeldstraße 9 (ehem. Krupp'scher Bazar) festgesetzte Straßenbegrenzung- und Baulinie durch das im Jahre 1975 abgeschlossene Planfeststellungsverfahren für die U-Bahn/Baulos 16 b, überholt. Das Grundstück wird zum Teil für den Oberflächenausbau des Berliner Platzes in Anspruch genommen. Vor allem zwei U-Bahnzugänge lassen die hier bisher festgesetzte Bebauung nicht mehr zur Ausführung kommen.

Für die Gestaltung des Berliner Platzes und für die Verbesserung des Stadtbildes an diesem Verkehrsbrennpunkt ist es aber wünschenswert, daß auch an der Südwestseite eine der Größe des Platzes entsprechende Bebauung ermöglicht wird. Ein Verwaltungsgebäude mit ausgeprägter Kubatur ist als Abschluß der Innenstadt an dieser Stelle städtebaulich wünschenswert.

Durch diese Planung entfällt das vorhandene Gebäude.

Dieses Bauwerk - ein Anbau des bereits im 2. Weltkrieg abgebrochenen Bazars - entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Gebäude. Der Anbau ist im Krieg stark zerstört worden.

Beim Wiederaufbau hat man sich jedoch auf das konstruktiv erforderliche Maß beschränkt; die das Gebäude seinerzeit prägenden architektonischen Merkmale und Ausstattungsdetails, die möglicherweise heute das Gebäude hätten denkmalwürdig erscheinen lassen, wurden nicht wieder errichtet. Das Gebäude in seiner heutigen Gestalt ist lediglich ein Torso und weist keine gute Bausubstanz mehr auf. Dazu sind noch bergbaulich bedingte Schäden aufgetreten. Die Überplanung des vorhandenen Gebäudes ist städtebaulich sinnvoll und aus denkmalpflegerischer Sicht durchaus vertretbar.

Die Voraussetzung für die Realisierung der Planungen 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 Mindestgrenze von IV und einer Höchstgrenze von XVIII sowie Grundflächenzahl 0,4 und Geschosflächenzahl 2,4 - eine Gestaltung und Gliederung der Baumasse ermöglicht, die der Platzfläche angemessen ist.

Gemäß der vorgesehenen Darstellung "Gewerbliche Baufläche" im FNP - die entsprechende FNP-Änderung Nr. 107 befindet sich im Verfahren - setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung mit "Gewerbegebiet" (GE) fest.

Dazu enthält der Plan die textliche Festsetzung, daß gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Somit können nur die im § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Damit soll verhindert werden, daß unmittelbar am Berliner Platz eine von der Nutzung her unangemessene Bebauung entsteht und die mit dem Innenstadtkonzept angestrebte Verbesserung des Stadtbildes nicht erfolgt. Dies gilt jedoch nicht für die vorhandene Werkhalle an der Frohnhauser Straße, Flur 5, Flurstücke 385 und 582.

In ungefähr 60 m Entfernung in westlicher Richtung der geplanten Hochhausbebauung wird von der Firma AEG-Kanis ein Turbinenprüfstand mit einem 40 m hohen Abgaskamin betrieben. Der Prüfstand ist nicht ständig in Betrieb, so daß Immissionsbelastungen nur unregelmäßig auftreten.

Eine gutachterliche Untersuchung über die Immissionsauswirkungen ergab, daß die SO<sub>2</sub>-, CO- und NO<sub>x</sub>-Konzentrationen über den zulässigen Immissionsgrenzwerten liegen. Im Bebauungsplan ist durch eine textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Abs. 24 BBauG sichergestellt, daß die Gebäude nicht zu öffnende Fenster erhalten, klimatisiert werden und die Zuluftöffnungen der Klimaanlage in den unteren Gebäudebereichen liegen. Ausnahmen von diesen Einschränkungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Der Berliner Platz als Verkehrsknotenpunkt innerhalb des Innenstadtringes weist eine erhebliche Verkehrsbelastung auf. Um sicherzustellen, daß dadurch keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen innerhalb der Gebäude auftreten, ist in dem Bebauungsplan durch Text festgesetzt, daß gemäß § 9 (1) Abs. 24 BBauG in die Aufenthaltsräume in den Gebäuden an der Ostfeldstraße und Frohnhauser Straße Schallschutzfenster einzubauen sind, so daß im Innern

der Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Höchstwert von 55 dB(A) soll sowohl für Tag als auch für Nacht gelten, da es sich bei der festgesetzten Gebäudenutzung um eine Verwaltungsnutzung in einem GE-Gebiet handelt. Es wird jedoch unterstellt, daß bei einer Reduzierung des Schallpegels auf 55 dB(A) allgemein, der übliche Nachtwert von 45 dB(A) nicht überschritten wird, so daß in den nach § 8 Abs. 3.1 BauNVO zulässigen Wohnungen nachts keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen entstehen werden.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die zuständige Funkstörungsmeßstelle zu beteiligen, da das vorgesehene Gebäude Funkabschattungen und starke Reflexionen verursachen wird.

Auch an der Frohnhauser Straße setzt der Plan im Anschluß den Giebel des vorhandenen Hauses Nr. 4 eine Bebauung fest, die an der Westseite der Frohnhauser Straße einen Übergang von dem rein gewerblich genutzten Bereich zu dem Geschäfts- und Einkaufsbereich am Limbecker Platz herstellt. Hier soll eine max. VI-geschossige Bebauung entstehen. Die Unterbringung der Stellplätze kann auf den Baugrundstücken erfolgen, falls erforderlich auch unterirdisch. Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind an der Ostfeldstraße und an der Frohnhauser Straße festgesetzt. In beiden Fällen ist nur Rechts-/Rechts-Abbiegen möglich, bedingt durch den vierspurigen Ausbau der Ostfeldstraße und durch den Einbahnverkehr in diesem Abschnitt der Frohnhauser Straße. Für die Neubaugrundstücke werden keine Verkehrsprobleme dadurch entstehen, da der vorgesehene Endausbau der oberirdischen Verkehrsführung am Limbecker Platz und am Berliner Platz einwandfreie Zu- und Abfahrten gewährleistet und darüberhinaus durch eine textlich Festsetzung sichergestellt wird, daß die Zu- und Abfahrten zu den innerhalb von Gebäuden unterzubringenden Stellplätzen nur an der Frohnhauser Straße zulässig sind.

Bereich 2

Im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Erweiterung des Kaufhauses Karstadt wurde aus feuerpolizeilichen Gründen die Anlage eines zusätzlichen Treppenhauses als Fluchtweg gefordert. Der Einbau in das Innere des Kaufhauses wäre auf zu große technische Schwierigkeiten gestoßen und somit unwirtschaftlich geworden. Es wurde daher die Inanspruchnahme einer Teilfläche aus der Limbecker Straße gestattet, damit das Treppenhaus in Form eines Campanile neben dem Kaufhausgebäude errichtet werden konnte. Aus diesem Grunde hat die Stadt Essen im Jahre 1971 einen Kaufvertrag mit der Fa. Karstadt über die in diesem Bebauungsplan als MK-Gebiet festgesetzte Flächen von ca. 60 qm Größe geschlossen. Die Fa. Karstadt hat sich verpflichtet, die Fläche nach deren Einziehung als öffentliche Verkehrsfläche zu erwerben. Ein Rechtsanspruch zu Entwidmung der Fläche ist ausgeschlossen. Im Kaufvertrag ist weiter festgelegt, daß alle mit der vorzeitigen Besitzübernahme, Sondernutzungs-erlaubnis und Entwidmungsverfahren verbundenen Risiken und Folgen, die sich insbesondere aus der Baumaßnahme "Campanile" ergeben bzw. ergeben könnten, unter Freistellung der Stadt von der Fa. Karstadt übernommen werden. Hierzu gehören insbesondere auch alle Folgerungen, die aus Beschwerden und Rechtsmitteln im Zusammenhang mit der Besitzüberlassung und Entwidmung der Fläche resultieren könnten. Diese Vorbehalte wurden in den Vertrag aufgenommen, damit den öffentl. rechtl. Verfahren (Bebauungsplanverfahren u. Entwidmungsverfahren) nicht vorgegriffen werde.

Das Treppenhaus wurde ab dem ersten Obergeschoß mit dem Kaufhaustrakt verbunden. Der zwischen der Treppenanlage und dem Gebäude entstandene Durchgang bleibt weiterhin dem öffentlichen Fußgängerverkehr vorbehalten.

Damit für die vom Treppenhaus überbaute Fläche der Limbecker Straße ein Wegeeinziehungsverfahren durchgeführt werden kann, ist es erforderlich, daß die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 271 "öffentliche Verkehrsfläche" aufgehoben und Bauland festgesetzt wird.

### III. Zahlenwerte

Gewerbegebiet (GE)

Bauweise:

Geschlossene Bauweise (g)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,4  
Zahl der Vollgeschosse (Z)  
IV bis XVIII

Kerngebiet (MK)

Bauweise:

(Festsetzung entsprechend der vorhandenen Bausubstanz; hier MK-nutzung 5-geschossig).  
Geschlossene Bauweise (g)  
Grundflächenzahl (GRZ) 1,0  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,2  
Zahl der Vollgeschosse (Z) V

### IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Über den Erwerb der für den Ausbau des Berliner Platzes und der für die Anlage der U-Bahnausgänge erforderlichen Teilflächen aus dem Grundstück Ostfeldstraße Haus Nr. 9 wird bereits verhandelt.

### V. Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten für den Verkehrsausbau des Berliner Platzes und für die Anlage

der U-Bahnausgänge im Bereich des Grundstückes Ostfeldstraße Haus Nr. 9 sind bereits in den an anderer Stelle angegebenen Gesamtkosten für den Berliner Platz und für die U-Bahn enthalten. Für den Bau der U-Bahn und als öffentliche Verkehrsfläche ist eine ca. 1.000 qm große Teilfläche zu erwerben. Die Kosten der Bodenordnung betragen 700.000.-- DM. Erschließungskosten sind nicht zu erwarten.

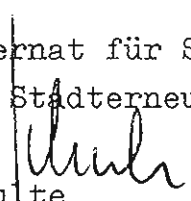
VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5/80 gelten die Festsetzungen:

- a) des Bebauungsplanes Nr. 123 "Limbecker Platz" als aufgehoben, soweit diese den Bebauungsplan Nr. 5/80 betreffen,
- b) des Bebauungsplanes Nr. 271 "Limbecker Platz", IV. Änderung, Bereich Ostfeldstraße" als aufgehoben, soweit diese den Bebauungsplan Nr. 5/80 betreffen.


Essen, den 17.09.1980

Dezernat für Stadtplanung  
und Stadterneuerung

  
Schulze  
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

  
Rohde  
Amtsleiter

Gehört zur Vig. V. 06.05.1981  
Az. 35.2-12.03 (Essen 5417)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf