

Bebauungsplan Nr. 3/07 „Rüttenscheider Straße/Baumstraße/Witteringstraße“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Südviertel

Begründung

Fassung vom 19.12.2007

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1.	Anlass der Planung	4
2.	Entwicklungsziele	4
III.	Planverfahren	6
IV.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Landes- und Regionalplanung	7
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.	Bebauungspläne	7
V.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Städtebauliche Situation	8
2.	Verkehr	8
3.	Technische Infrastruktur	9
4.	Entwässerung	9
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6.	Boden und Wasser	10
7.	Klima und Lufthygiene	10
8.	Lärm	10
9.	Bergbau	10
VI.	Städtebauliches Konzept	12
1.	Architektenwettbewerb Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Essen AG	12

2.	Entwurfsbeschreibung	12
3.	Auswirkungen der Planung	13
3.1	Städtebau	13
3.2	Verkehr	13
3.3	Umweltauswirkungen	14
VII.	Planinhalte	16
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
1.4	Verkehr	19
1.5	Natur und Landschaft	19
1.6	Immissionsschutz	20
2.	Hinweise	20
2.1	Gutachten	20
2.2	Städtische Satzungen	20
2.3	Umgang mit Bodendenkmälern	21
2.4	Altlastenverdachtsflächen	21
2.5	Abfallrechtliche Bestimmungen	21
2.6	Kampfmittel	21
2.7	Oberflächennaher Bergbau	21
2.8	Erdwärme	21
2.9	Baudenkmäler	21
2.10	Bauhöhen	22
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	23
IX.	Bodenordnung	24
X.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	25
XI.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	26
XII.	Kosten und Finanzierung	27

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,59 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, im Stadtteil Südviertel unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Rüttenscheid an der beide Stadtteile verbindenden Rüttenscheider Straße.

Es wird begrenzt durch

- die Rüttenscheider Straße im Westen,
- die Baumstraße im Norden,
- die östliche Grenze der Grundstücke Baumstraße 24 sowie Witteringstraße 17 im Osten
- und die Witteringstraße im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Stadtwerke Essen AG ist Eigentümerin mehrerer zusammenhängender Grundstücke in dem durch die Straßenzüge Rüttenscheider Straße, Baumstraße und Witteringstraße umschlossenen Block. Das Gebäude Rüttenscheider Straße 27-37 ist Sitz der Hauptverwaltung; an Witteringstraße und Baumstraße ebenso wie im Blockinnenbereich befinden sich weitere Betriebsgebäude.

Die aktuelle Planung der Stadtwerke zielt auf eine Konzentration ihrer Mitarbeiter an wenigen Standorten. So soll der bisherige Standort an der Schnabelstraße aufgegeben werden, während der Betriebshof an der Twentmannstraße zum Hauptstützpunkt für die technischen Bereiche ausgebaut werden soll.

An den Sitz der Hauptverwaltung sollen rund 200 Arbeitsplätze verlegt werden. Das Gebäude an der Rüttenscheider Straße 27-37 soll in den Blockinnenbereich hinein erweitert und hierfür der vorhandene Gebäudebestand beseitigt werden. In weiteren Bauabschnitten ist darüber hinaus eine Erneuerung der Randbebauung in Witteringstraße und Baumstraße – einschließlich der Nutzung hinzerworbener Grundstücksflächen - vorgesehen.

Die Absicht der Stadtwerke Essen AG unterstützt das planerische Ziel der Stadt Essen, die Innenentwicklung zu fördern.

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Hauptverwaltung der Stadtwerke AG schaffen.

Er dient der Umsetzung eines Architektenwettbewerbs, den die Stadtwerke Essen AG im September 2006 ausgelobt haben.

Das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers überplant in Teilen den heutigen Gebäudebestand im Blockinnenbereich und strukturiert ihn auf den im Eigentum der Stadtwerke AG stehenden Flächen neu.

In den Blockrandbereichen sichert der Bebauungsplan die das Ortsbild prägende bestehende Baustruktur, während er im Innenbereich der künftigen Entwicklung eine größtmögliche Flexibilität bietet.

Die Planung soll in besonderem Maße auf die übrige zu erhaltende Bebauung Rücksicht nehmen durch eine möglichst kompakte Anordnung der erforderlichen Baumasse, eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung, die Einhaltung ausreichender Abstände zur Nachbarbebauung und eine gärtnerische Gestaltung der nicht für eine Bebauung in Anspruch genommenen Grundstücksflächen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das Verfahren ist im übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach unzweifelhaft vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sich baulich und funktional gut einfügende Nachverdichtung des innerstädtischen Baublocks. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Wie es das Gesetz verlangt, wurde im Amtsblatt der Stadt vom 11.05.2007 bekanntgemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten im Rahmen einer Ausstellung der Arbeiten des Architektenwettbewerbes in der Zeit vom 14.05.2007 bis 29.05.2007. Ebenso konnten die Wettbewerbsarbeiten im Internet eingesehen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 23.10.2007 bis 23.11.2007, parallel dazu wurden mit Schreiben vom 08.10.2007 die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Auf der angrenzenden Rüttenscheider Straße wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr / Stadtbahn dargestellt.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gemischte Baufläche – Kerngebiet - , den kleineren östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dar. Die Grenze zwischen beiden Darstellungen verläuft, wenn auch die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf abgegrenzt werden, in etwa entlang der östlichen Grenze der Grundstücke Witteringstraße 13 und Baumstraße 16 und verschwenkt südlich der Straßenrandbebauung schräg zur östlichen Grenze des Grundstücks Baumstraße 12.

3. Bebauungspläne

Der am 30.10.1957 förmlich festgestellte Durchführungsplan Nr. 129 „Rüttenscheider Straße – vom Glückaufhaus bis Fridtjof-Nansen-Straße“ erfasst das vorliegende Plangebiet im westlichen Teil bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Rüttenscheider Straße 23-47 und östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Baumstraße 10. Er setzt die Rüttenscheider Straße als öffentliche Verkehrsfläche und entlang dieser eine Fluchtlinie der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung fest.

Der seit dem 29.08.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 299 „Witteringstraße 5-7, I. Änderung zu Nr.135/7“ trifft folgende Festsetzungen:

Für die Grundstücke Rüttenscheider Straße 49 und Witteringstraße 1-3: Kerngebiet, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 2,6 mit V Vollgeschossen an der Witteringstraße, IV Vollgeschossen an der Rüttenscheider Straße und eine straßenbegleitende Baugrenze. Für die Grundstücke Witteringstraße 5-9: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 1,0 mit IV Vollgeschossen, eine straßenbegleitende Baugrenze, eine Bebauungstiefe gemäß der westlich anschließenden Bestandsbebauung sowie ein I-geschossiges Hofgebäude mit Baugrenzen entlang der rückwärtigen und östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Witteringstraße 5.

Für die Grundstücke Witteringstraße 7-9 ergänzend: Eine Abgrenzung sonstiger Festsetzung über die Bebauungstiefe hinaus in die Hoffläche i. V. mit der textlichen Festsetzung, dass das Erdgeschoss des festgesetzten Baukörpers mit Ausnahme der für die Anlage des Treppenhauses benötigten Fläche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden muss.

Die angrenzenden Abschnitte der Rüttenscheider Straße und Witteringstraße werden als öffentliche Wegeflächen festgesetzt.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an der Nahtstelle zwischen der durch Büro- und Verwaltungsbauten geprägten südlichen Innenstadt und dem eine gewachsene innerstädtische Nutzungsmischung aufweisenden Stadtteil Rüttenscheid. Sein Stadtteilzentrum mit einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot dehnt sich entlang der Rüttenscheider Straße in Nord-Süd-Richtung aus, während in den Seitenstraßen das Wohnen vorherrscht und gewerbliche Nutzungen nur noch untergeordnet zu finden sind.

Die planmäßige gründerzeitliche Stadterweiterung ist auch heute an der Bau- und Erschließungsstruktur ablesbar, wenn auch nur noch einzelne Gebäude in der Blockrandbebauung aus der Entstehungszeit erhalten sind. Im Plangebiet überwiegen die Wiederaufbauten der 50er Jahre mit 4 bis 5 Geschossen.

Die Nutzungen im näheren Umfeld sind entsprechend der beschriebenen Randlage unterschiedlich. Nach Norden grenzen bis zu 7-geschossige reine Verwaltungsbauten in offener Baustruktur an. Auch in Richtung Westen an der Rüttenscheider Straße überwiegen tertiäre Nutzungen. Nach Osten und Süden lagert sich dagegen eine überwiegende Wohnnutzung an mit punktuellen, der Versorgung dienenden Läden, Gaststätten und, vorwiegend in den Blockinnenbereich sich ausdehnenden, Gewerbebetrieben.

Die bestehenden Nutzungen innerhalb des durch die drei Straßen eingegrenzten Blockes haben Mischgebietscharakter: Entlang der Rüttenscheider Straße herrschen Dienstleistungsnutzungen vor, durchsetzt mit einem, quantitativ untergeordnetem Wohnanteil, der nach Osten hin entlang Witteringstraße und Baumstraße zunimmt bis hin zu einer reinen Wohnnutzung in einzelnen Gebäuden. Vielfach findet sich hier eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, die sich teils in den Blockinnenbereich ausdehnt, während die Obergeschosse zum Wohnen genutzt werden.

Der Blockinnenbereich ist heute nahezu vollständig überbaut oder als Fläche zum Parken versiegelt, wovon die Betriebsgebäude und Stellplatzflächen der Stadtwerke Essen den überwiegenden Teil einnehmen.

An die Blockrandbebauung wurden hofseitig Anbauten angefügt. Weitere Hofgebäude werden als Garagen oder durch Kleinbetriebe genutzt. Die ehemals durch eine Kfz-Werkstatt und einen Zubehörhandel genutzten baulichen Anlagen stehen leer.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die U-Bahnlinie U11 und die Straßenbahnlinien 101 und 107 auf der U-Bahntrasse unter der Rüttenscheider Straße hervorragend mit dem B - Zentrum Rüttenscheid und dem Stadtkern verknüpft. Mit der Verbindung zum Essener Hauptbahnhof ist ein Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen gegeben.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die das Plangebiet umschließende Rüttenscheider Straße (als verkehrswichtige Gemeindestraße klassifiziert) und Witteringstraße (klassifizierte L451), im weiteren die Alfredstraße (B 224) und die Hohenzollernstraße (L451) auch in das in-

nerstädtische Straßennetz hervorragend eingebunden. Die Autobahnen A 52 im Süden und A40 im Norden liegen in guter Erreichbarkeit.

Zur Überprüfung der Aufnahmefähigkeit der das Plangebiet erschließenden Straßen Rüttenscheider Straße, Baumstraße und Witteringstraße wurde ein Verkehrsgutachten von dem Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, erstellt. Die bestehende Verkehrssituation und Leistungsfähigkeit wurde analysiert auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen an den relevanten Knotenpunkten in den Nachmittagsstunden und den morgendlichen Spitzenstunden.

Folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken wurden hochgerechnet:

Rüttenscheider Straße:

Nördlich Baumstraße: 10.680 Kfz/24 h

Südlich Baumstraße: 9.610 Kfz/24 h

Baumstraße:

Westlich der gepl. Zufahrt zur Tiefgarage: 1.960 Kfz/24 h

Östlich der gepl. Zufahrt zur Tiefgarage: 1.530 Kfz/24 h

Witteringstraße:

Nördlich Baumstraße: 5.415 Kfz/24 h

Südlich Baumstraße: 4.980 Kfz/24 h.

Die derzeitige Verkehrssituation (Analysefall) an den beiden Knotenpunkten Rüttenscheider Straße/Baumstraße und Witteringstraße/Baumstraße ist als unproblematisch einzustufen.

Fast alle Verkehrsbeziehungen werden in den verkehrsstärksten Stunden mit sehr guter Qualität des Verkehrsablaufs (Stufe A nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS, FGSV 2001) abgewickelt, einzelne Abbiegebeziehungen werden mit Stufe B bewertet.

Das Parkraumangebot im öffentlichen Raum wird nach dem Parkraumkonzept für das Museums-/Sternviertel mit einer Bevorrechtigung für die Bewohner bewirtschaftet. Dieses trifft entsprechend der unterschiedlichen Bedarfssituation für die das Plangebiet umgebenden Straßen unterschiedliche Regelungen.

3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Versorgung des Plangebietes ausreichend.

4. Entwässerung

Im Planungsraum erfolgt die Entwässerung zurzeit im Mischsystem. Das aufgrund der Planung anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Baumstraße abgeleitet werden.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist gegenwärtig nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Lediglich punktuell wachsen mittel- und großkronige Bäume und Sträucher auf den als Parkplätze angelegten nicht überbauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich. Von diesem Vegetationsbestand abgesehen ist das Plangebiet für den Naturhaushalt ohne Bedeutung.

6. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat infolge Überbauung und Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso wenig hat das Plangebiet eine Funktion im natürlichen Wasserhaushalt.

Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes unmittelbar angrenzende Grundstück Witteringstraße 19-23 ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Nummer 05/5.04 als Tankstelle verzeichnet.

Es gibt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet.

7. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads und der hoch verdichteten Bebauung dem Innenstadtklima zuzuordnen. Bioklimatisch ergibt sich daraus ein erhöhtes Belastungspotenzial mit erhöhter Erwärmung in den strahlungsoffenen Straßen und Innenhöfen.

Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Ungunstfaktoren wie eine geringe Frischluftzufuhr, belastete Luftleitbahnen in den Ausfallstraßen und erhöhte Luftbelastungen durch Kfz-relevante Emissionen und Hausbrandemissionen. Windfeldveränderungen mit Zunahme der Böigkeit, Windturbulenzen und Zugigkeit in den Straßenschluchten sind möglich.

8. Lärm

Die bestehende Situation wurde im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung durch das Büro ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, ermittelt.

Aufgrund der o.g. Verkehrsbelastung errechnen sich folgende Emissionspegel (Lm25):

Rüttenscheider Straße:

65,9 dB(A) tags, 57,9 dB(A) nachts

Baumstraße:

Westlich der gepl. Zufahrt zur Tiefgarage: 58,4 dB(A) tags, 50,7 dB(A) nachts

Östlich der gepl. Zufahrt zur Tiefgarage: 57,3 dB(A) tags, 49,6 dB(A) nachts

Witteringstraße:

63,0 dB(A) tags, 55,0 dB(A) nachts.

9. Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes streichen die Ausbisslinien der Flöze Hauptflöz und Sarnsbank unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche aus. In diesem oberflächennahen Bereich ist im Grundsatz nicht auszuschließen, dass ein widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) umgegangen ist, der auch heute noch Relevanz für die Umsetzung des Bebauungsplanes hat. Nach Archivrecherchen bei der für den Bergbau zuständigen Behörde bzw. den Bergbaurechtsnachfolgern sowie Erkundungsbohrungen auf dem Grundstück der Stadtwerke Essen AG konnte dieser Verdacht für das untersuchte Grundstück ausgeschlossen werden. Die unreine, nicht abbauwürdige Qualität der Steinkohle, die geringe Mächtigkeit der Flöze, die Tiefenlage der Kohle führenden Schicht und des Grundwasserspiegels lassen das gleiche Ergebnis für die be-

nachbarten, nicht untersuchten Flächen vermuten. Ebenso weisen die o. erwähnten Erkundungsbohrungen keinerlei Hohlräume oder Verbruchzonen nach. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf eine potenzielle Einwirkung hinweist.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Architektenwettbewerb Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Essen AG

Der vorliegende B-Planentwurf basiert auf dem Ergebnis eines von der Stadtwerke Essen AG ausgelobten Wettbewerbs.

Der Wettbewerb wurde nach den „Regeln für Auslobung von Wettbewerben RAW 2004“ und Abstimmung mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen als begrenzter und anonymer Wettbewerb mit 7 Teilnehmern durchgeführt.

Teilnehmer:

Eisenberg Architekten, Gelsenkirchen

JSK Architekten, Düsseldorf

Kohl & Fromme Architekten, Essen

KZA Koschany und Zimmer Architekten, Essen

Nattler Architekten-Stadtplaner-Ingenieure GmbH, Essen

Schröder und Kamm Architekten, Essen

TMK Architekten – Ingenieure, Düsseldorf

Das Preisgericht tagte am 15.01.2007 und empfahl der Ausloberin einstimmig, die Arbeit des 1. Preisträgers, Eisenberg Architekten, mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

2. Entwurfsbeschreibung

Die Entwurfsverfasser erläutern den Entwurf wie folgt:

Das Projekt fügt sich zurückhaltend, ohne Verzicht auf architektonische Eigenständigkeit, in das heterogene Umfeld ein. Die Idee des Entwurfes ist die Erschaffung eines unverwechselbaren Ortes, der in dichter gebauter Umgebung unerwartete innerstädtische Qualitäten bietet.

Die altbekannte Adresse Rüttenscheider Straße 27-37 ist auch die Neue. Das Alte und das Neue ergänzen sich und werden zu einer inhaltlichen und baulichen Einheit zusammengefügt.

Das Erdgeschoss mit Informationszentrum, Sitzungsräumen und Loungebereich und Souterraingeschoss mit der neuen Mensa sind Schnittstelle zwischen Innen- und Außenraum.

Das Herausarbeiten der Topographie und die artifizielle Gestaltung machen den Stadthof zu einem eigenständigen Ort der Begegnung und der Ruhe. Die Bepflanzung entlang der Randzone bildet einen räumlichen Abschluss zu der vorhandenen Hinterhofbebauung.

Die augenfällige Kompaktheit des Neubaus ist keineswegs nur funktional oder gestalterisch sondern ebenso energetisch motiviert.

Die PKW-Zufahrt erfolgt über einen Tunnel unterhalb des Landschaftsparks. Die Tiefgarage beinhaltet insgesamt 264 PKW-Einstellplätze.

Die Jury bewertete die Arbeit wie folgt:

Der Entwurf ist geprägt von der Idee, die Qualität des Innenhofes durch eine möglichst große Freifläche zu erhöhen. Die angebotene Modellierung ist nur ein möglicher Vorschlag und kann anderen Gegebenheiten angepasst werden.

Die große zusammenhängende Freifläche des Blockinnenraums bietet für alle Anrainer des Blocks eine Qualitätsverbesserung. Die Ausgestaltung des Solitars ist konsequent unter den Prämissen Licht und Öffnung ausgeprägt. Der Innenhof ist in der dargestellten Form etwas problematisch. Das Sockelgeschoss wird durch die Modellierung des Freiraums qualitativ eingebunden.

Die Erschließung der Tiefgaragen-Plätze erfolgt unproblematisch über die Baumstraße, derzeit werden keine offenen Stellplätze angeboten. Gleichwohl gibt es optionale Erschließungen von der Witteringstraße/Baumstraße für eine weitere Vorfahrt am Rande des Solitars als auch für ggf. weitere Anlieferungen in diesen Bereich.

Das Angebot des Blockinnenbereichs für halböffentliche Nutzung wird kontrovers diskutiert. Die totale Öffnung der EG-Zone von der Rüttenscheider Straße wird als kritisch angesehen, ist aber zur Realisierung der Idee nicht erforderlich. Einfache Maßnahmen ohne große Eingriffe in den Bestand können dieselben Effekte erzielen.

Die Gebäudetiefe ist in der Grundkonzeption für moderne Büro-/Arbeitswelten noch nicht wirtschaftlich. Gleichzeitig muss die Breite des Lichthofes erheblich vergrößert werden, um die Qualität der innen liegenden Arbeitsplätze zu gewährleisten.

Fazit: Unter Berücksichtigung der kritischen Anmerkungen ist der Entwurf städtebaulich der Situation angemessen, bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter und bietet ausreichend Flexibilität für weitere Entwicklungen.

Der Preisträger hat in der Überarbeitung des Wettbewerbentwurfes alle kritischen Anmerkungen der Jury berücksichtigt, so dass das nunmehr vorliegende Konzept zur Umsetzung kommen soll und die planerische Grundlage für den B-Planentwurf bildet.

Der Bebauungsplan beschränkt seine Regelungsdichte i. S. der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB auf ein Mindestmaß an Festsetzungen, das zur angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und gerechten Abwägung auch der übrigen berührten privaten und öffentlichen Belange erforderlich ist, und lässt einen größtmöglichen Spielraum für die Entwicklung innerhalb des vorgegebenen Rahmens.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept bewahrt die bestehende und prägende Struktur einer geschlossenen Blockrandbebauung und wird lediglich im Blockinnenbereich zu einer Veränderung der heutigen Situation führen. Der größte Teil der bestehenden, sehr einfach gestalteten ein- bis zweigeschossigen baulichen Anlagen ebenso wie der größte Teil der vorhandenen Stellplätze werden beseitigt. Im Vergleich dazu führt der geplante kompakte 4-geschossige Baukörper zu einem höheren Freiflächenanteil und einer Entsiegelung der Hofflächen. Die heutige Lärm- und Luftbelastung durch den ruhenden Verkehr auf ebenerdigen Stellplätzen wird entfallen mit dem Bau der geplanten Tiefgarage.

Die qualitätvolle Gestaltung des Baukörpers und der Freiflächen wird in der Summe aller Aspekte zu einer erheblichen Verbesserung der heutigen städtebaulichen Situation führen.

3.2 Verkehr

In dem v.g. Verkehrsgutachten wurde das aufgrund der Planung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt und die zukünftige Verkehrsabwicklung an den rele-

vanten Knotenpunkten der Rüttenscheider Straße/Baumstraße und Witteringstraße/Baumstraße untersucht.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Beschäftigten- und Besucherverkehr in einer Größenordnung von ca. 340 Kfz/Tag jeweils im Zu- und Abfluss.

Die veränderte Gestaltung des Blockinnenbereiches mit dem Bau einer Tiefgarage als Ersatz für die oberirdischen Stellplätze führt zu zusätzlichen Verkehrsverlagerungen von der Witteringstraße in die Baumstraße.

Die Verkehrsqualität an der künftigen Tiefgaragenzufahrt in der Baumstraße ist als sehr gut (Stufe A nach HBS) zu bezeichnen. Ziel- und Quellverkehr verteilen sich von der Baumstraße zu annähernd gleichen Teilen in die Rüttenscheider Straße und die Witteringstraße.

Die Verkehrsqualität an den beiden Knotenpunkten Rüttenscheider Straße/Baumstraße und Witteringstraße/Baumstraße ist nach den Leistungsfähigkeitsberechnungen wie in der Analyse auch in der Prognose als sehr gut (überwiegend Stufe A , vereinzelt Stufe B nach HBS) zu bezeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich somit keine Bedenken gegen die Planung.

Der Bebauungsplan trifft weder eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze und (Tief-) Garagen noch ihrer Einfahrten, so dass nach dem Bebauungsplanentwurf auch eine von der vorliegenden Planung abweichende Anordnung der Stellplätze und ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche an anderer Stelle zulässig wäre.

Es wird darauf verzichtet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sämtliche möglichen Prognosefälle in ihren Auswirkungen auf die drei betroffenen Straßen und deren Knotenpunkte zu berechnen, da die im Gutachten zugrunde gelegte derzeitige Verkehrssituation so erhebliche Kapazitätsreserven in den Knotenpunkten nachgewiesen hat und das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen im Verhältnis zur heutigen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke so gering ist, dass die künftige Verkehrsabwicklung auch bei jeder anderen zulässigen Verkehrsverteilung problemlos möglich wäre.

Sollte entgegen der jetzigen Planung im Zuge der Bauantragstellung eine Verlegung der Ein- und Ausfahrten an die Witteringsstraße vorgesehen werden, ist mit dem Baugesuch das Verkehrsgutachten auf den bisher nicht betrachteten Knoten Witteringstraße / Rüttenscheider Straße zu erweitern und ebenso die lärmtechnische Berechnung dieser Verkehrsverteilung anzupassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB blieben hiervon unberührt.

3.3 Umweltauswirkungen

Lärm

Das v.g. Lärmgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das infolge der Planung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer leichten Erhöhung der Beurteilungspegel an den Gebäuden der Baumstraße. Die Erhöhung beträgt maximal 2 dB(A) im Tageszeitraum und 0,4 dB(A) im Nachtzeitraum an den östlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt gelegenen Gebäuden. Das vorhandene Verkehrsgeräusch wird somit nicht wesentlich erhöht (von einer wesentlichen Erhöhung spricht man ab mindestens 3 dB(A), 2 dB(A) ist die Merkbarekeitsschwelle für Erhöhungen).

Im Bereich der Rüttenscheider Straße und Witteringstraße liegt die Veränderung der Belastung unter 1 dB(A). Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung und der weiteren Verteilung des Zusatzverkehrsaufkommens kommt es zu einer sofortigen Vermischung des planungsbedingten Verkehrs mit dem übrigen Straßenverkehr.

Auch im Lärmgutachten wird darauf verzichtet, sämtliche nach dem Bebauungsplan zulässigen Erschließungsvarianten des von den Stadtwerken geplanten Vorhabens in ihren Auswirkungen zu berechnen, da aus den absehbaren Ergebnissen keine Änderungen des Bebauungsplanes folgen würden. Selbst eine Erhöhung des Beurteilungspegels um max. 2 dB(A) an der Witteringstraße oder Rüttenscheider Straße - wie im Prognosefall für die Baumstraße ermittelt - würde zu den unverändert gleichen Festsetzungen im Bebauungsplan führen.

Natur und Landschaft

Die geplante Entsiegelung, Anlage von Rasenflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird einen Zugewinn von ca. 5.500 qm Vegetationsflächen innerhalb der insgesamt ca. 23.000 qm großen, bisher nahezu vollständig versiegelten oder bebauten Bauflächen bewirken. Die Planung wird damit eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt, auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Mikroklima zeigen.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird für alle Bauflächen ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Besonderheit des MI-Gebiets gegenüber allen anderen Baugebieten der BauNVO ist die Gleichrangigkeit der beiden Nutzungsarten Wohnen und der gewerblichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Die Zweckbestimmung des Gebietes verlangt, dass beide Nutzungen, das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe, sowohl qualitativ gleichwertig nebeneinander als auch quantitativ erkennbar in dem MI-Gebiet vorhanden sein müssen.

Die bestehende städtebauliche Situation weist diese Eigenart offensichtlich auf:

Beide Nutzungsarten sind sowohl quantitativ erkennbar als auch qualitativ gleichwertig nebeneinander vorhanden. Neben Wohn- und Bürogebäuden als Hauptnutzungen haben als weitere Nutzungen Gaststätten, Dienstleistungen und Lebensmitteleinzelhandel ihren Standort im Bebauungsplangebiet.

Die Festsetzung eines Mischgebietes verlangt dagegen nicht, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen. So überwiegen entlang der Rüttenscheider Straße gewerbliche Nutzungen eindeutig gegenüber der Wohnnutzung, während die Gewichtung in Baumstraße und Witteringstraße sich zugunsten der Wohnnutzung verschiebt. Im größeren städtebaulichen Zusammenhang betrachtet stellt das festgesetzte MI-Gebiet insofern eine Pufferzone zwischen nördlich angrenzendem Kerngebiet und östlich vorhandenem Wohngebiet dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die zulässige Nutzung für die Grundstücke Rüttenscheider Straße 49/Witteringstraße 1-3 mit der bisherigen Festsetzung als Kerngebiet und für die Grundstücke Witteringstraße 5-9 mit der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet geändert. Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt hierdurch jedoch nicht.

Die bestehenden Nutzungen sind auch im Mischgebiet zulässig; der vorhandene Lebensmitteleinzelhandel hat eine Verkaufsfläche unterhalb der nur im Kerngebiet und sonstigen Sondergebiet zulässigen Großflächigkeit.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten, der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die vertikale Gliederung gemäß § 1 Abs.5-7 BauNVO dienen der Erhaltung der gewachsenen Mischstruktur:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungstätten sind daher nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben werden in der Zulässigkeit begrenzt auf das Erdgeschoss, da sie auch künftig nur eine untergeordnete Funktion im Gebiet darstellen sollen. Der zentrale Versorgungsbereich Rüttenscheids entlang der Rüttenscheider Straße, ein B-Zentrum gemäß Masterplan Einzelhandel, schließt sich südlich an das Plangebiet an.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan zielt auf eine Sicherung und Verdichtung der bestehenden städtebaulichen Struktur in seinem Geltungsbereich. Neben der Art der Nutzung bestimmen vor allem die vorhandene Bebauungsdichte und Bauweise die Struktur des Gebietes.

Die mit dieser Zielsetzung festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen überschreiten die in § 17 BauNVO für Mischgebiete festgelegten Obergrenzen.

Die Überschreitung ist an das Vorliegen folgender Voraussetzungen gebunden: Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn

städtebauliche Gründe dies erfordern,

sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und

die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Städtebauliche Gründe

§ 17 Abs. 3 BauNVO zielt auf eine Sicherung des Bestands in überwiegend bebauten Gebieten, die ohne eine Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen nicht möglich wäre. Die Nennung des Datums 1. August 1962 stellt klar, dass das Gebiet bereits bei Inkrafttreten der BauNVO 1962 überwiegend bebaut gewesen sein muss, soll also ausschließen, dass eine nach diesem Zeitpunkt mit überhöhter Dichte entstandene Bebauung „nachträglich“ beplant werden kann.

Eine i. d. S. vorhandene, die Obergrenzen überschreitende Bebauungsdichte ist, sofern damit keine städtebaulichen Missstände verbunden sind, daher ein städtebaulicher Grund, der die Überschreitung der Obergrenzen in der Festsetzung des B-Plans erfordert.

Der vorliegende Bebauungsplan hat eben diese Intention, den Erhalt der den Stadtteil prägenden Struktur einer verdichteten innerstädtischen Blockrandbebauung mit 4 bis 5 Geschossen einschließlich ihrer, gewerblichen Nutzungen dienenden, hofseitigen Anbauten.

Sonstige öffentliche Belange

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z. B. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksicht auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Lage in einem durch Immissionen belasteten Gebiet oder Planungen nach anderen Rechtsvorschriften liegt nicht vor.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Bei Inanspruchnahme der Vorschrift des § 17 Abs. 3 BauNVO müssen entweder ausgleichende Umstände bereits vorliegen oder ausgleichende Maßnahmen getroffen werden.

Die vorhandene hervorragende Erschließung durch den ÖPNV stellt einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung, insbesondere die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens und hohen Stellplatzbedarfs, ausgeglichen werden können.

Darüber hinaus ist die Rüttenscheider Straße Bestandteil der Radverkehrsrouten in die Innenstadt.

Als ein die höhere Verdichtung ausgleichender Umstand in Bezug auf Freiraum- und Umweltbelange kann auch die Nähe des B-Plangebietes zum Stadtgarten, einer ausge-

dehnten öffentlichen Parkanlage zwischen Huysseallee, Hohenzollernstraße und Brunnenstraße, genannt werden.

Der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen dient insbesondere die geplante Neuordnung des Blockinnenbereichs durch eine kompakte Anordnung der Baumasse für die Erweiterung der Verwaltung der Stadtwerke, für die ein erheblicher Teil der bisherigen Innenhofbebauung beseitigt wird.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen stellt im Vergleich zur bisherigen Situation eine erhebliche Verbesserung dar und ist eine geeignete Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der Rechtsvorschrift. Planungsrechtlich gesichert werden sie durch die getroffenen textlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Für die überwiegenden Flächen des Plangebietes wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt, die in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschosszahl die beabsichtigte städtebauliche Struktur sichert. Die Eckbereiche einer Blockrandbebauung stellen stets eine besondere Situation dar, die durch eine höhere Ausnutzungsziffer von 2,6 berücksichtigt wird. Die geplante Festsetzung behält für die südwestliche Ecke die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 299 bei.

Der Bestand überschreitet in Einzelfällen die festgesetzten Obergrenzen des Bebauungsplanentwurfes. Eine mögliche planerische Bestätigung dieser Bebauungsdichte ließ sich aus der städtebaulichen Zielsetzung und mit Blick auf eine gerechte Abwägung nicht begründen, so dass für die nachfolgend genannten Grundstücke zukünftig eine geringere Ausnutzung zulässig ist, der Bestand jedoch Bestandschutz genießt. Das Eckgebäude Rüttenscheider Straße 19/Baumstraße 2 erreicht eine GFZ von 3,4 (bei einer zulässigen GFZ von 2,6); die Bebauung des Grundstücks Baumstraße 8 eine GFZ von 2,3; die des Grundstücks Baumstraße 10 eine GFZ von 1,8 (bei einer zulässigen GFZ von 1,6). Auch das Eckgebäude Rüttenscheider Straße 49/Witteringstraße 1-3 überschreitet mit einer GFZ von 3,1 bei 6 Vollgeschossen die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes. Die für die genannten Grundstücke getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigen die Rechtsposition der Eigentümer bereits durch Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO und sie ermöglichen eine der städtebaulichen Situation entsprechende Bebauungsdichte - eine darüber hinaus gehende zulässige Dichte würde der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung widersprechen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO für Mischgebiete. Auch dieser Wert wird in Einzelfällen im Bestand überschritten – ohne planerische Bestätigung im Bebauungsplan. Betroffen sind wiederum die Grundstücke Rüttenscheider Straße 19/Baumstraße 2 und Baumstraße 8 mit einer GFZ von 0,7. Auch hier erscheint es vertretbar, in der Abwägung zwischen dem sich aus dem Bestand ergebenden Eigentumsrecht und den städtebaulichen Belangen der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung den Vorrang zu geben und die privaten Belange auf den Bestandsschutz zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt mit 5 Geschossen entlang der Rüttenscheider Straße und ebenso im Blockinnenbereich, um hier auch hinsichtlich der Gebäudehöhe eine größtmögliche Flexibilität zu schaffen, während aus Gründen des Einfügens entlang der Baumstraße und Witteringsstraße maximal 4 Vollgeschosse zulässig sind. Die Überschreitung der Geschosszahl durch die Eckbebauung Rüttenscheider Straße 49/Witteringstraße 1-3 soll nicht bestätigt werden.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehende Bebauungsstruktur ist gekennzeichnet durch eine geschlossene Blockrandbebauung. Zur Sicherung dieser Struktur setzt der Bebauungsplan daher eine geschlossene Bauweise in einer Tiefe von 16,00 bzw. 23,50 m von der vorderen Baugrenze fest, wohingegen für den Blockinnenbereich verzichtet wird auf die Festsetzung einer Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch äußere Baugrenzen entlang der das Plangebiet umschließenden Straßenverkehrsflächen der Rüttenscheider Straße, Baumstraße und Witteringstraße festgesetzt. Damit besteht eine größtmögliche Flexibilität für die Überbauung im Blockinneren, für deren Stellung auf den Grundstücken die sich aus der BauO NW ergebenden einzuhaltenden Abstandflächen maßgebend sind.

1.4 Verkehr

Der Bebauungsplan setzt Flächen der Rüttenscheider Straße und Witteringstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Abgrenzung wurde gewählt, um zum einen die früher getroffene Festsetzung von öffentlichen Wegeflächen in dem Bebauungsplan Nr. 299 „Witteringstraße 5-7, I. Änderung zu Nr. 135/7“ vollständig durch den Bebauungsplan Nr.3/07 aufzuheben. Zum anderen folgt die Festsetzung als Verkehrsfläche aus dem tatsächlichen Straßenausbau auf privaten Grundstücksflächen entlang der Gebäude Witteringstraße 11-13.

1.5 Natur und Landschaft

Infolge der Planung sind keine oder nur unerhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten, da der Planungsraum aufgrund der Vornutzung keine oder höchstens geringe Funktionen für die verschiedenen Schutzgüter wahrnimmt.

Im Gegenteil dient ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gerade dem Schutz vor Inanspruchnahme von Freiraum, und im vorliegenden Plan führt die Planung zu einer Verbesserung des derzeitigen Umweltzustands.

Um auch für die geplante Gestaltung der Freiflächen genügend Spielraum zu erhalten, trifft der Bebauungsplan keine Flächenfestsetzung, sondern eine textliche Festsetzung stellt sicher, dass die im Zuge der Hochbauplanung der Stadtwerke Essen AG gleichzeitig erarbeitete Freiraumplanung realisiert wird: In dem betreffenden Teil des Mischgebietes MI sind mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstücks dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 150 m² dieser zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; die Bäume sind über das Baugrundstück verteilt zu pflanzen.

Außerdem sind pro Grundstück auf mindestens 40 % dieser zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

Des weiteren werden Mindestanforderungen für die Begrünung der geplanten Tiefgaragendecke festgesetzt: Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.6 Immissionsschutz

Eine Lärmbelastung des Bebauungsplangebietes resultiert aus der bestehenden Verkehrsbelastung der drei das Plangebiet umgebenden Straßen.

Laut Lärmgutachten ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel mit 65 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht an der Bebauung entlang der Rüttenscheider Straße. In der Witteringstraße liegen die höchsten Werte bei 64/55 dB(A) und in der Baumstraße bei 59/50 dB(A).

Die Anforderungen an den Schallschutz in der städtebaulichen Planung, der entsprechend der Eigenart des festgesetzten Baugebiets zu gewährleisten ist, werden konkretisiert in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Die darin einem Mischgebiet zugeordneten Orientierungswerte werden an den Baugebietsgrenzen entlang Rüttenscheider Straße und Witteringstraße überschritten, entlang Baumstraße dagegen eingehalten.

Da ein aktiver Lärmschutz entlang der bebauten Straßenräume ausscheidet, werden im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB getroffen. Der Bemessung liegen die Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zugrunde, mit denen eine ausreichende Ruhe in Innenräumen von Wohnungen und Arbeitsstätten sichergestellt werden kann. Dem Beurteilungspegel ist nach dem Berechnungsverfahren ein Pegelzuschlag von 3 dB(A) hinzu zu rechnen, so dass sich auch für die Gebäudefronten entlang Baumstraße erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile ergeben.

Aus den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln leiten sich nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)) und IV (66-70 dB(A)) an den betroffenen Fassaden ab. Im einzelnen wird den der Rüttenscheider Straße und Witteringstraße zugewandten Gebäudefronten der Lärmpegelbereich IV, den der Baumstraße zugewandten Gebäudefronten der Lärmpegelbereich III zugeordnet. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile mindestens das Schalldämmmaß des jeweiligen Lärmpegelbereiches erreichen.

2. Hinweise

2.1 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

Verkehrsgutachten „Neubau Verwaltungsgebäude Stadtwerke Essen AG“, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, Juni 2007

Lärmtechnische Untersuchung „Neubau Verwaltungsgebäude Stadtwerke Essen AG“, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, Juni 2007

Archivrecherche zu bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundstück der Stadtwerke Essen AG Rüttenscheider Straße 27-37, Erdbaulaboratorium Essen, August 2007

2.2 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

2.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

2.4 Altlastenverdachtsflächen

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Fläche des Grundstücks Witteringstraße 19-23 ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 05/5.04 als ehemalige Tankstelle erfasst.

2.5 Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen, z. B. kontaminierten Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z. B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

2.6 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim Kampfmittelräumdienst des Ordnungsamtes der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplanes eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

2.7 Oberflächennaher Bergbau

Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder nicht kartierter Bergbau (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich umgegangen ist, der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden lässt.

2.8 Erdwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

2.9 Baudenkmäler

Das Gebäude Rüttenscheider Straße 1-3 unterliegt dem Denkmalschutz. Bei Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild der Gebäude Baumstr. 2 - 24 besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NW.

2.10 Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z. B. Antennenanlagen, geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	ha	%
Verfahrensgebiet	2,59	100
Mischgebiet	2,28	87,85
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,31	12,15

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Zweck des Entwicklungsgebotes besteht darin, die sich aus den Darstellungen des FNP ergebende beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in ihren Grundzügen für die weitere Vollzugsstufe der Planung, d.h. ihre rechtsverbindliche Umsetzung im Bebauungsplan, zu erhalten.

Mit dem Begriff des Entwickelns ist danach eine begrenzte Freiheit in der Ausgestaltung verbunden. Der Bebauungsplan kann also in gewissen Grenzen von den Darstellungen des FNP über die Art der baulichen Nutzung wie auch von deren räumlichen Abgrenzungen abweichen. Abweichungen müssen sich aus dem im Verhältnis zwischen FNP und Bebauungsplan vorliegenden Übergang in eine stärker konkretisierende Planstufe rechtfertigen, und der Bebauungsplan darf der Grundkonzeption des FNP für den engeren Bereich nicht widersprechen.

Die im Rahmen des Entwickelns mögliche Abweichung ist nach der Gewichtung in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu beurteilen.

Der FNP trifft im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine die Darstellung der Gemischten Bauflächen konkretisierende Darstellung als Kerngebiet im räumlichen Zusammenhang mit dem Stadtkern und den nördlich angrenzenden Teilen des Südviertels entlang Rüttenscheider Straße und Hohenzollernstraße, an das sich die Wohnbauflächen der Stadtteile Südviertel und Rüttenscheid anschließen.

Diese Darstellung spiegelt auf der Maßstabsebene des FNP sowohl die bestehende Nutzungsstruktur wieder als auch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht lediglich in den Randflächen dieses größeren Flächenzusammenhangs von Kerngebiets- und Wohnbauflächendarstellung - und damit in quantitativ geringfügigem Umfang - mit seiner Festsetzung eines Mischgebietes von den oben beschriebenen Darstellungen ab, ohne die Grundzüge des FNP zu berühren.

Die Funktion der Fläche im städtebaulichen Gefüge als Übergangszone zwischen Kerngebiet und Wohnbauflächen bleibt in der Festsetzung als Mischgebiet gewahrt.

Der Bebauungsplanentwurf ist daher aus dem FNP entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/07 „Rüttenscheider Straße / Baumstraße/Witteringstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 129 „Rüttenscheider Straße – vom Glückaufhaus bis Fridtjof-Nansen-Straße“
- Nr. 299 „Witteringstraße 5-7, I. Änderung zu Nr. 135/7“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rüttenscheider Straße / Baumstraße/Witteringstraße“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Essen keine Kosten.

Essen, den 19.12.2007

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

T. Franke
(Amtsleiter)

H. J. Best
(Geschäftsbereichsvorstand)