

Gehört zur Verfügung
Az: 35.2-15.D3 (E.5/96
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 03.03.1999

B E G R Ü N D U N G *

zum Vorhaben- und Erschließungs-Planentwurf Nr. 5/96

"Bredeneyer Kreuz"

Stadtbezirk: IX, Stadtteil: Bredeney

- *) § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) und § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253) in der letztgültigen Fassung.

I N H A L T :

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Planungsrechtliche Situation
 - 1. Regionalplanerische Vorgaben
 - 2. Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3. Verbindliche Bauleitplanung

- III. Städtebauliche Situation
 - 1. Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebietes
 - 2. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

- IV. Umweltbelange
 - 1. Natur und Landschaft
 - 2. Lärmimmissionen
 - 3. Altlasten und Altstandort

- V. Anlaß und Zielsetzung
 - 1. Erfordernis der Planung
 - 2. Ziele und Zwecke der Planung

- VI. Planinhalte und Festsetzungen
 - 1. Art der baulichen Nutzung

 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
 - 2.3 Geschoßzahl
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen

 - 3. Überbaubare Flächen

4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5. Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

5.2 Ruhender Verkehr

5.3 Geh- und Fahrrechte

6. Immissionsbezogene Festsetzungen

6.1 Luftschadstoffimmission

6.2 Verkehrslärmimmission

7. Entwässerung

VII. Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnungen

1.1 Bergbauliche Einwirkungen

1.2 Bodenbelastungen

2. Hinweise

VIII. Auswirkungen der Planung

1. Inanspruchnahme und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

1.1 Eingriff

1.2 Kompensation

2. Verkehrslärm

IX. Durchführungsvertrag

X. Zahlenwerte

1. Flächengrößen

2. Nutzungskennziffern

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

XII. Kosten der Planung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des V+E-Planes "Bredeneyer Kreuz" liegt im Stadtteil Bredeney.

Der vorliegende Planentwurf umfaßt einen Bereich, welcher

- im Norden durch die Straße "Bredeneyer Kreuz",
- im Osten durch die Bredeneyer Straße,
- im Süden durch das Gebäude Bredeneyer Straße 108, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Bredeneyer Straße 108- 124, die westlichen Grundstücksgrenzen des Gebäudes Bredeneyer Straße 124 und die Bredeneyer Straße entlang bis zur Zeunerstraße,
- im Westen durch die Zeunerstraße begrenzt wird.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Plan, Maßstab 1:500, durch eine Signatur gem. PlanZVO eindeutig festgelegt.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der gesamte Verfahrensbereich als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 30.03.1984 stellt den Bereich "Bredeneyer Kreuz" als Wohnbaufläche dar.

II.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 282 vom 04.12.1965 "Meisenburgstraße, Bereich Bredeneyer Straße/Westerwaldstraße" weist das Verfahrensgebiet als öffentliche Wegefläche und Grüngestaltung aus.

Der an das Verfahrensgebiet südlich angrenzende Baublock ist laut gültigem Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - festgesetzt.

Die Geschößzahl ist auf drei Vollgeschosse begrenzt, die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 festgesetzt, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,9.

III. Städtebauliche Situation

III.1 Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich der Essener Innenstadt im Stadtteil Bredeney, einem Stadtquartier, das im wesentlichen durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung, durch Einzelhandel und tertiäres Gewerbe geprägt ist.

Das ca. 0,26 ha große Plangebiet wird von der Bredeneyer Straße im Osten, der Zeunerstraße im Westen und dem Bredeneyer Kreuz im Norden begrenzt. Im Süden schließt es unmittelbar an die kaum begrünten Hinterhöfe einer überwiegend 2- bis 3-geschossigen Blockrandbebauung mit Gewerbe und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen an.

Das Gewerbe entlang der Bredeneyer Straße übernimmt für den Stadtteil Bredeney die Zentrumsfunktion in Form einer Einkaufsstraße.

Signifikant ist hier der relativ hohe Anteil überbauter Grundstücksflächen mit überwiegend versiegelten Freiflächen.

Die heutige städtebauliche Situation des Grundstücks ist bedingt durch den historischen Verlauf der Meisenburgstraße unmittelbar vor dem Eckgebäude Bredeneyer Straße 108 und entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Bredeneyer Straße 110 - 124. Als die Straßen Bredeneyer Kreuz, Zeunerstraße und Meisenburgstraße ihre heutigen Trassen erhielten, entstand ein nur an 2 Seiten baulich gefaßter Block mit offenen Flanken an den o.g. Straßen.

In exponierter Lage im Kreuzungspunkt zweier wichtiger Hauptverkehrsstraßen Essens stellt sich die städtebauliche Situation heute als bloßer Verkehrsraum und 'Hinterhof' der Bebauung entlang der Bredeneyer Straße dar.

Neben der günstigen verkehrlichen Anbindung durch die A 52, die Meisenburgstraße und die Zeuner- bzw. Alfredstraße sowie durch Buslinien in der Frankenstraße, in der Zeunerstraße und die Straßenbahnen in der Bredeneyer Straße verleihen insbesondere die Art und qualitative Ausformung der angrenzenden Nutzungen dem Plangebiet eine hohe Standortqualität für die geplante Nutzung.

III. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Gegenwärtig befinden sich auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes ein öffentlich nutzbarer Pkw-Parkplatz mit 39 Stellplätzen sowie 3 Taxen-Standplätze. Die für den derzeitigen Nutzungszweck entsprechend geebnete Fläche ist weitgehend vegetationsfrei und wird in ihrem nördlichen Randbereich von einem ca. 1 m breiten Gehölzstreifen mit 3 darin integrierten Bäumen eingefasst. Ein bis zu 12 m breiter, nach Süden schmal zulaufender Randstreifen bildet die Abgrenzung zur Zeunerstraße und besteht aus mehreren Pappeln, Ziergehölzen und Unterpflanzung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Bredeneyer Straße und dem Bredeneyer Kreuz.

IV. Umweltbelange

IV.1 Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist zur Zeit versiegelt und wird als Parkplatz bzw. Zufahrt genutzt.

Die südliche Teilfläche sowie die Flächen zu den Straßen Bredeneyer Kreuz und Zeunerstraße sind von Gehölzflächen mit Einzelbaumpflanzungen geprägt.

Der südliche Teil des Plangebietes entlang der Zeunerstraße bis zum fußläufigen Zugang zur "Alten Schmiede" ist dicht vegetationsbestanden und wird von alten Hybridpappeln, Obstbäumen sowie weiteren Gehölzen bestimmt.

In der Vegetationsfläche entlang des Kreuzungsbereiches "Bredeneyer Kreuz" und "Zeunerstraße" überwiegen ebenfalls Gehölze mit einer Unterpflanzung von Ziergehölzen. Darüber hinaus befinden sich südlich dieser Fläche noch zwei kleinere Pflanzflächen (Blumenbeet bzw. Baumbeet).

Ein schmaler Ziergehölzstreifen entlang des "Bredeneyer Kreuzes" ist von drei Platanen bestanden.

IV.2 Altlasten und Altstandort

Der im Altlastenverdachtskataster eingetragene Altstandort ist begrenzt auf den Bereich der ehemaligen Tankstelle zwischen der Bredeneyer Straße und der bisherigen Einfahrt auf den Parkplatz vom Bredeneyer Kreuz. Zur Belastungssituation läßt sich nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung des Büros Siedek und Kügler, Essen, feststellen, daß im Bereich der ehe-

maligen Tanks ein lokaler Belastungsherd im gewachsenen Boden vorkommt, dessen Schadstoffmuster aus tankstellen-spezifischen Inhaltsstoffen besteht. Die chemische Untersuchung ergab in 1 der 10 Bohrproben eine leicht erhöhte Kohlenwasserstoffkonzentration (Diesel- oder Heizöle) von 200 bis 350 mg/kg im gewachsenen Boden (Tonstein) und eine erhöhte Arsenkonzentration.

Bei der Detailuntersuchung im zentralen Tankstellenbereich (Zapfsäulen) wurden in 9 von 10 Bohrproben keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Aus der Belastungssituation ergeben sich im Hinblick auf die geplante Nutzung keine Sanierungsnotwendigkeiten.

IV.3 Lärmimmissionen

Die vom Straßenverkehr verursachten Geräuschimmissionen im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen Zeunerstraße, Bredeneyer Kreuz und Bredeneyer Straße sind nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Graner+Partner derzeit tags mit 73 dB(A) bis 79 dB(A) anzusetzen. Diese Lärmpegel entstehen durch die Gesamtverkehrsbelastung von ca. 50.000 - 60.000 Fahrzeugen pro Tag.

Im Blockinnenbereich entlang der rückwärtigen Gebäudefronten der Bebauung Bredeneyer Straße 108 bis 120 führt diese Verkehrsbelastung zu Mittelungspegeln zwischen 50 und 73 dB(A).

V. Anlaß und Zielsetzung der Planung

V.1 Erfordernis der Planung

Die heutige städtebaulich unbefriedigende Nutzung des Bereiches Bredeneyer Kreuz als öffentlicher Parkplatz, die gute verkehrliche Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie die Absicht eines Investors, an diesem Standort ein Ge-

schäfts- und Bürogebäude mit einer Bankzweigniederlassung zu realisieren, haben hier einen planerischen Handlungsbedarf entstehen lassen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es nicht zulässig, das Vorhaben auf dem Grundstück zu realisieren.

Um das geplante Bauvorhaben dennoch realisieren zu können, kann gem. § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) ein Vorhaben- und Erschließungsplan für solche Maßnahmen vorgesehen werden, die nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB zulässig sind, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung sowohl des Bauvorhabens als auch der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Dieses Planinstrument soll hier zur Anwendung kommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des von dem Investor geplanten Vorhabens zu schaffen.

V.2 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck des V+E-Planes ist es, gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich des Bredeneyer Kreuzes durch die planerischen Festsetzungen zu sichern.

Planerische Zielsetzung ist dabei die Realisierung eines "Geschäfts- und Bürogebäudes", das die städtebaulich unbefriedigende Situation der ungeordneten Pkw-Parkplatznutzung im o.g. Bereich nachhaltig verbessert und eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Nutzung definiert.

Die wesentlichen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung des V+E-Planes "Bredeneyer Kreuz" verfolgt werden, sind im einzelnen wie folgt definiert:

- Stärkung der Zentrumsfunktion im Ortskern Bredeney
- architektonisch-städtebauliche Akzentuierung der signifikanten Ecksituation im Bereich der Kreuzungen Bredeneyer Kreuz / Bredeneyer Straße und Bredeneyer Kreuz / Zeunerstraße;
- maßstäbliche bauliche Höhenentwicklung und Baukörperstellung der künftigen Bebauung im Kontext mit den vorhandenen Strukturen der im Umfeld vorhandenen Bebauung;
- standortgerechte Begrünung und Gestaltung der verbleibenden Freiflächen, die nicht für Stellplätze und Zuwegungen für die interne Erschließung des Plangebietes benötigt werden;
- Abschirmfunktion des Gebäuderiegels für die angrenzende Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm im Kreuzungsbereich;
- Errichtung von Ersatzstellplätzen für die entfallenden öffentlichen Stellplätze durch eine bewirtschaftete Stellplatzanlage.

VI. Planinhalte und Festsetzungen

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

"Zulässig ist die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes. Schank- und Speisewirtschaften sind im Erdgeschoß allgemein zulässig, in den übrigen Geschossen

ausnahmsweise zulässig. Im Staffelgeschoß sind auch Wohnungen zulässig."

Da die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Vorschriften der BauNVO gebunden ist, wird das geplante Vorhaben durch o.g. vorhabenbezogene textliche Festsetzung für zulässig erklärt.

Die tertiäre Nutzung ist abgeleitet aus der besonderen städtebaulichen Situation: Eine relativ unempfindliche Nutzung ist an dieser Stelle einer Wohnnutzung vorzuziehen, die hier starken Immissionen von der Zeunerstraße und dem Bredeneyer Kreuz ausgesetzt wäre. Der Bürobau schirmt seinerseits die zur Bredeneyer Straße liegende Wohnbebauung ab.

Die exponierte Lage im Kreuzungspunkt zweier Einfallstraßen in die Innenstadt schafft ausgezeichnete Standortbedingungen für eine gewerbliche Nutzung. Die Lage innerhalb des Ortskerns von Bredeney mit seinen der Versorgung des Stadtteils dienenden Läden, Gaststätten und sonstigen Gewerbebetrieben legt eine neben der bestehenden Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzung für das Plangebiet nahe.

Auch für einen Vorhaben- und Erschließungsplan sind grundsätzliche rechtliche Anforderungen der Bauleitplanung - Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Entwicklung des VEP's aus dem FNP - zu beachten.

Dabei sind nach der Rechtsprechung des BVerwG Bebauungspläne - analog gilt dies für den Vorhaben- und Erschließungsplan - so aus dem FNP zu entwickeln, "daß durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen

des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden."

Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des FNP's unberührt lassen.

Aus einer Wohnbaufläche des FNP's, welcher die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde lediglich in ihren Grundzügen darstellt, können i.S. der BauNVO die Gebietsarten 'Reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO, 'Allgemeines Wohngebiet' gem. § 4 BauNVO oder 'Besonderes Wohngebiet' gem. § 4 a BauNVO entwickelt werden.

Die geplante Nutzung eines Geschäfts- und Bürogebäudes findet sich in dem Katalog des Besonderen Wohngebietes als allgemein zulässige Nutzung, in dem des Allgemeinen Wohngebietes als ausnahmsweise zulässige Nutzung, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet.

Sie stellt danach eine rechtlich zulässige Konkretisierung der innerhalb von Wohnbauflächen zulässigen Nutzungsarten dar.

Ebenso stellen 'Schank- und Speisewirtschaften' eine allgemein zulässige Nutzung in den beiden v. g. Baugebieten dar.

Die Grundkonzeption des FNP's mit ihrer Darstellung von Wohnbauflächen auch in den Ortskernen der Stadtteile, in denen vielfach dem geplanten Vorhaben ähnliche gewerbliche Nutzungen - Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäude - anzutreffen sind, bleibt gewahrt.

Zur Beurteilung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muß der über den Bereich eines B-Planes bzw. VEP's hinausgehende Raum betrachtet werden.

In dem angrenzenden Baublock - und auch darüber hinaus - bestehen neben der Wohnnutzung in den Obergeschossen in sämtlichen Erdgeschoßflächen, teilweise auch in den Obergeschossen, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Das geplante Vorhaben fügt sich in diesen Rahmen ein.

Die benachbarten Baugebiete werden keineswegs beeinträchtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes in seiner Gesamtheit bleibt gewahrt.

Im Vergleich zu der heutigen Belastung der benachbarten Baugebiete durch einen stark frequentierten Parkplatz mit täglich mehrfachem Umschlag der ca. 40 Stellplätze, durch die Lärmimmissionen der angrenzenden stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen wird das geplante Vorhaben keinesfalls zu einer Verschlechterung der Situation führen, sondern im Gegenteil ist von einer Minderung der Lärmbelastung auszugehen.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung

VI.2.1 Grundflächenzahl

Die max. zulässige Grundfläche (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Das festgesetzte Maß entspricht damit den in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten zulässigen Obergrenzen und sichert wie die zulässige Nutzungsart ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld.

Laut textlicher Festsetzung Nr. 2 werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4

BauNVO durch die in § 19 Abs. 45 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 100 % zugelassen. |

Die textliche Festsetzung ermöglicht den weitgehenden Nachweis der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage und darüber hinaus eine Zahl von 10 ebenerdigen Stellplätzen, die als bewirtschaftete Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen.

VI.2.2 Geschoßflächenzahl

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 1,2 festgesetzt. Die Bebauungsdichte ist damit zwar höher als das im angrenzenden B-Plan festgesetzte Nutzungsmaß, ist aber der Lage im Ortskern Bredeneys angemessen.

VI.2.3 Geschoßzahl

Die Geschoßzahl wird auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Das geplante Vorhaben erhält ein 4. Geschoß als Staffelgeschoß, das im bauordnungsrechtlichen Sinne kein Vollgeschoß darstellt.

Da die benachbarte Bebauung zwischen 2 und 4 Vollgeschosse mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen aufweist, sichert die Festsetzung eine daran angepaßte Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens.

VI.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Über die Festsetzung der zulässigen Geschoßzahl hinaus wird durch eine Höhenbegrenzung des Gebäudes das Einfügen des Baukörpers in sein städtebauliches Umfeld sichergestellt.

Die Wirkung im Straßenraum wird im wesentlichen durch die Traufhöhe des obersten Vollgeschosses (III) bestimmt, welche eine max. Höhe von 171,10 m ü.NN nicht überschreiten darf.

Bezogen auf die bestehenden Straßenhöhen ergibt sich heraus eine Wandhöhe von ca. 11,00 m entlang Zeunerstraße und Bredeneyer Kreuz.

Die Gebäudehöhe, d. h. Höhe des Gebäudes im Bereich des Treppenturmes, dem höchsten Gebäudeteil im 'Gelenk' der beiden Flügel, darf 175,70 m ü.NN nicht überschreiten.

VI.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen setzen die städtebauliche Konzeption des Baukörpers in verbindliches Planungsrecht um:

Der dreigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoß folgt dem Straßenverlauf der Kreuzung Zeunerstraße / Bredeneyer Kreuz und schafft eine eindeutige Straßenraumbegrenzung. Ein Rundtreppenhaus gliedert die Randbebauung in zwei Flügel. Gleichzeitig setzt es einen Akzent, der den Ortseingang Bredeney markiert. Gegenüber dem "Haus Kels" läuft der schlanke Baukörper in einer Spitzform aus und leitet so vom Ortsmittelpunkt in den Innenraum hinein. An der Zeunerstraße respektiert das Gebäudeende den wertvollen Baumbestand im Süden.

Das Gebäude bildet somit Straßenraum nach Norden, Innenraum nach Süden und verdeutlicht beide Situationen an den jeweiligen Bebauungsköpfen.

Die Baugrenzen umschließen den auf der Hofinnenseite terrassierten Baukörper in seiner maximalen Begrenzung und berücksichtigen die erforderlichen Abstandflächen der vorhandenen Grenzbebauung der Nachbargrundstücke.

Aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als 'öffentliche Wegefläche' und Fläche für 'Grüngestaltung' ist die Lage der Abstandflächen der Nachbarbebauung auf dem Vorhabengrundstück rechtmäßig.

Den nachbarlichen Belangen soll auch im aktuellen VEP-Verfahren Rechnung getragen werden, indem - wie beschrieben - sowohl die erforderlichen Abstandflächen der Nachbarbebauung als auch des geplanten Vorhabens auf dem Vorhabengrundstück berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Auskragung der gläsernen Doppelfassade des 2. und 3. Vollgeschosses über die Gehwegfläche entlang Zeunerstraße und Bredeneyer Kreuz wird durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der einzuhaltenden lichten Höhe von mindestens 3,20 m gilt sowohl für diese Auskragung als auch für den Durchgang an der Zeunerstraße. Der Zuordnungspfeil wurde ergänzt. Das Planzeichen für Durchgang / Durchfahrt wurde in der Legende ergänzt. Eine Beteiligung der Betroffenen war nicht erforderlich.

VI.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der südliche Teil des Plangebietes mit dichtem Vegetationsbestand wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

VI.5 Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die im Bebauungsplan Nr. 282 als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Hauptverkehrsstraßen, Zeunerstraße (Nord-Süd-Richtung), Bredeneyer Kreuz (Ost-West-Richtung) sowie Bredeneyer Straße tangiert.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks mit Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage und den ebenerdigen Stellplätzen erfolgt von der Bredeneyer Straße, die wie bisher

als "Rechts-Rechts-Anschluß" ausgebaut werden soll, um eine Beeinträchtigung des Individual- und öffentlichen Personennahverkehrs auf der Bredeneyer Straße auszuschließen.

Die durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrsbelastung von maximal 570 Fahrten täglich kann von dem umliegenden Hauptverkehrsstraßennetz, das Belastungen zwischen 5.000 Pkw auf der Bredeneyer Straße, bis zu 45.000 Pkw auf der Alfred- bzw. Zeunerstraße aufnimmt, problemlos aufgenommen werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde ermittelt unter Annahme eines 20-fachen Umschlags der 10 ebenerdigen Stellplätze und zweifachen Umschlags der 42 Tiefgaragenstellplätze.

Im umliegenden Straßennetz ergibt sich voraussichtlich folgende zusätzliche Verkehrsbelastung:

	vorhandene Verk.-Belastung	zusätzliche Verk.-Belastung
Alfredstraße	40.000-45.000	172
Zeunerstraße	40.000-45.000	284
Meisenburgstraße	20.000-22.000	84
Bredeneyer Kreuz	12.000-14.000	284
nördl. Bredeneyer Str.	5.000	114
südl. Bredeneyer Str.	5.000	284
Frankenstraße	9.000-11.000	84
Redtenbacher Straße		227

Die Zahlen verdeutlichen, daß eine problemlose Verkehrsabwicklung über das umliegende Hauptverkehrsstraßennetz möglich ist.

Auch die Verkehrsbelastung in der Bredeneyer Straße in der Spitzenstunde der An- und Abfahrten wurde überprüft.

Die max. Verkehrsbewegung im Einmündungsbereich zur Bredeneyer Straße beträgt nach den Berechnungen 81 Fahrten. Behinderungen zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen können aufgrund des ausreichend bereiten Fahrzeugweges auf dem Gelände ausgeschlossen werden.

Die max. auftretenden 81 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde, die über die Rechts-Fahrgebote abgewickelt werden, verursachen auf der Bredeneyer Straße keine Verkehrsbehinderungen.

Wie unter Pkt. VI.3 der Begründung ausgeführt, kragt die Fassade des geplanten Gebäudes im II. und. III Geschöß um ca. 0,60 m in den Gehweg aus. Die überbaubaren Flächen liegen in dieser Tiefe in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

5.2 Ruhender Verkehr

Für den Nachweis der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze wird eine Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe zur Ein- und Ausfahrt an der Bredeneyer Str. wird außerdem eine Fläche für ebenerdige Stellplätze festgesetzt, die der Vorhabenträger als bewirtschaftete Stellplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung stellen will zum Ausgleich der entfallenden 40 unbewirtschafteten Parkplätze auf dem Vorhabengrundstück.

5.3 Geh- und Fahrrechte

Zugunsten der Nutzer der an das Verfahrensgebiet angrenzenden Grundstücke Bredeneyer Str. 108 - 122 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Belastungsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um auch nach Aufgabe der Parkplatznutzung zukünftig die rückwärtige Erschließung der v.g. Grundstücke zu sichern.

Ebenso wird eine bestehende Baulast zum Nachweis von 4 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert durch ein weiteres 'Geh- und Fahrrecht' zugunsten der Nutzer der Flurstücke 85, 86, 87, 88, Flur 19, Gemarkung Bredeney, des Grundstücks Bredeneyer Str. 103. Auch diese Stellplätze sollen in der Tiefgarage geschaffen werden.

Eine weitere fußläufige Erschließung von der Zeunerstr. mit einem Durchgang unter dem Baukörper erhält das Grundstück Bredeneyer Str. 118 - 120.

Die Belastungsfläche mit einem 'Gehrecht' gewährleistet auch künftig die heutige Erschließung der Gaststätte "Alte Schmiede".

VI.6 Immissionsbezogene Festsetzungen

VI.6.1 Luftschadstoffimmissionen

Leitziel des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen ist neben dem Erhalt der klimatologisch-lufthygienisch günstigen Situation vor allem die Minimierung der vorhandenen Belastung durch Luftschadstoffe.

Dieser Zielsetzung folgend wird zur Minimierung der von dem Plangebiet potentiell ausgehenden Schadstoffemissionen folgende Festsetzung getroffen:

"Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des V+E-Planes die Verwendung von Stein- und Braunkohle zur Energiegewinnung nicht zulässig."

VI.6.2 Verkehrslärmimmissionen

Die am Rande des Plangebietes einwirkenden Lärmimmissionen zwischen 73 und 79 dB(A) tags übersteigen die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' für Mischgebiete und Besondere Wohngebiet (60 dB(A)) wie auch für Kerngebiete (65 dB(A)), denen das geplante Vorhaben seiner Schutzbedürftigkeit nach zuzuordnen wäre.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll daher sichergestellt werden, daß die gem. VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Innenpegel für Arbeits- und Wohnräume nicht überstiegen werden. An den verschiedenen Gebäudefronten werden deshalb die erforderlichen Schalldämmeße der Außenbauteile gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' festgesetzt, die abgestuft werden von $R'_{w, res} = 30$ dB an der rückwärtigen Gebäudefront bis $R'_{w, res} = 45$ dB an den der Zeunerstr. und dem Bredeneyer Kreuz zugewandten Gebäudefronten.

VI.7 Entwässerung

Der Verfahrensbereich befindet sich in einem entwässerungstechnisch erschlossenen Gebiet und wird über Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem Borbecker Mühlenbach, der Berne und dann der Emscher zugeleitet.

Die biologische Behandlung und Reinigung des Abwassers erfolgt in der Emscherflußkläranlage bei Dinslaken.

Da ein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept derzeit nicht vorliegt, können Neuanschlüsse auf Grundlage der MURL-Erlasse vom 08.01.1992 und 13.11.1992 nur noch zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung der Ein-

wohnerwerte von 10 %, bezogen auf die Summe aller Bebauungspläne im Einzugsbereich der Kläranlage, nicht überschritten wird. Durch die hier geplanten Nutzungen wird der Schwellenwert von 10 % bei weitem nicht erreicht.

Nach Angaben des Ingenieurbüros Siedek und Kügler, Essen, stehen gemäß geologischer Karte und einer Auswertung der Rammkernbohrungen im Untersuchungsgebiet unter einer 1.10 bis 2.8 m mächtigen Anschüttung geringmächtige quartäre Schluffe über Sedimentgestein der Oberkreide (Tonmergelgestein) an.

Sowohl der Schluff als auch der Tonstein (im Bereich der Verwitterungszone) sind gering wasserdurchlässig.

Bei Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist mit einem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Ebenso entfällt die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung in ein Gewässer.

Auf die Festsetzung einer Niederschlagswasserver-sickerung im VEP wird daher verzichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie das Schmutzwasser direkt in die vorhandene städtische Entwässerungsanlage, d.h. in die Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation in der Zeunerstraße bzw. in die Straße Bredeneyer Kreuz eingeleitet.

Die angeschlossene Niederschlagswassermenge wird im Vergleich zur heutigen Situation annähernd gleich bleiben.

VII. Kennzeichnungen und Hinweise

VII.1 Kennzeichnungen

VII.1.1 Bergbauliche Einwirkungen

Im Geltungsbereich des V+E-Planes ist eine Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau betrieben worden, die sich

nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken wird.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann in dem Plangebiet oberflächennaher, widerrechtlicher Bergbau möglicherweise umgegangen sein, welcher nicht in den amtlichen Unterlagen verzeichnet ist. Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein Standsicherheitsnachweis durch einen Sachverständigen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu erbringen. Ggf. müssen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.

VII.1.2 Bodenbelastung

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle erhält eine Kennzeichnung als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Zwar ergeben sich aus der ermittelten Belastungssituation im Hinblick auf die geplante Nutzung keine Sanierungsnotwendigkeiten. Unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge erhält der VEP jedoch den Hinweis auf den Altstandort und die Anforderung, daß während der geplanten Baumaßnahme bei sämtlichen Erdarbeiten eine gutachterliche Aufsicht erforderlich ist. Bei Verdacht auf Kontamination ist der betroffene Bodenaushub in vorgehaltenen Containern zu lagern.

VII.2 Hinweise

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses V+E-Planes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982" - Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982 -.

Der Geltungsbereich des V+E-Planes liegt im Bau-
schutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim.

Gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.1992 ist die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.

Folgende Gutachten liegen dem V+E-Plan zugrunde und können bei den zuständigen Fachämtern eingesehen werden:

- "Orientierende Altlastenuntersuchung"
 - Büro Siedek + Kügler, Essen
- "Schalltechnische Untersuchung"
 - Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach
- "Landschaftspflegerischer Beitrag"
 - KSP Architekten BDA
 - Engel Kraemer Zimmermann

VIII. Auswirkungen der Planung

VIII.1 Inanspruchnahme und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

VIII.1.1 Eingriff

Die Vegetationsfläche im Kreuzungsbereich Zeunerstraße/Bredeneyer Kreuz mit Pappeln, Platanen und Ziergehölzen wird durch die geplante Baumaßnahme in Anspruch genommen.

Der Einzelbaum vor dem Parkdeck des Gebäudes Bredeneyer Straße 116 ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen, muß aber aufgrund seiner akuten Windbruchgefahr beseitigt werden.

Die Vegetationsfläche entlang des Bredeneyer Kreuzes mit drei Platanen und einem Unterwuchs aus Cotoneaster liegt ebenfalls im Bereich der geplanten Baumaßnahme und muß deshalb entfallen.

Die Möglichkeit eines Verpflanzens der Platanen wurde geprüft, konnte aber aufgrund des Alters und der Ausprägung des Wurzelraumes bis in die angrenzenden Verkehrsflächen nicht in Betracht gezogen werden.

Bei den entfallenden Bäumen handelt es sich vorrangig um Platanen und Pappeln sowie einige Obstgehölze (Zieräpfel).

11 Bäume mit einem Stammumfang < 50 cm in den Vegetationsflächen sind aufgrund ihres Alters und ihrer Prägung des Ortsbildes als wertvoll einzustufen.

5 Bäume mit einem Stammumfang > 50 cm in der Vegetationsfläche im Kreuzungsbereich Zeunerstraße / Bredeneyer Kreuz und ein Einzelbaum vor dem Parkdeck des Grundstücks Bredeneyer Straße 116 sind wegen ihres Alters und ihrer sehr hohen Bedeutung für das Ortsbild als besonders wertvoll einzustufen.

Die darüber hinaus entfallenden Ziergehölze, die insbesondere einen flächigen Unterwuchs darstellen, sind aus ökologischer Sicht als weniger wertvoll einzustufen.

VIII.1.2 Kompensation

Erhalt:

Die südliche Grünfläche wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

In der ca. 300 m² großen Fläche soll die Befestigung einer ca. 25 m² großen Fläche als Außengastronomie

für die benachbarte Gaststätte 'Alte Schmiede' zugelassen werden.

Eine diesbezügliche Regelung soll in den vor Satzungsbeschluß des VEP's abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Verfahrensgebietes:
Die Planung des Vorhabenträgers sieht im Kreuzungsbereich von Bredeneyer Kreuz und Bredeneyer Str. Baumpflanzungen zur Gestaltung eines kleinen Vorplatzes vor dem Bankgebäude und entlang der ebenerdigen Stellplätze vor. Die Freiraumplanung soll als Verpflichtung des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes:

Für die entfallenden 11 wertvollen (Gehölz Nr. A, 38, 39, 43, 45-48, 50-52 der Bestandsliste) und 5 besonders wertvollen Gehölze (Gehölz Nr. 40-42, 49 der Bestandsliste) wird als Ersatz je ein heimischer standortgerechter Laubbaum im umgrenzenden Straßenraum gepflanzt.

(11 - mind. Stammumfang 20/25 cm, 5 - mind. Stammumfang 30/35 cm).

Die genannten Standorte für die 16 Ersatzbäume werden gleichermaßen verbindlich im Durchführungsvertrag festgelegt.

VIII.2 Verkehrslärm

Das geplante Gebäude zeigt eine lärmabschirmende Wirkung für die bestehende Bebauung an der Bredeneyer Straße.

Wie unter Punkt IV.3 dargestellt, betragen die heutigen Schallpegel an den rückwärtigen Gebäudefronten 50 - 73 dB(A).

Durch den geplanten Baukörper wird nach der vorliegenden schalltechnischen Prognose eine Pegelminde- rung von bis zu 11 dB(A) im Blockinnenbereich er- reicht.

Im nordöstlichen Eck- und im südwestlichen Eckbe- reich bleibt die Immissions-IST-Situation aufgrund des seitlichen Schalleinfalls bestehen.

Auch die im Zusammenhang mit der Tiefgaragen- und Stellplatznutzung entstehende Emissionsbelastung wur- de in der Prognose ermittelt.

Sie führt aufgrund der Grundbelastung nicht zu einer Anhebung der Immissionspegel auf den angrenzenden Grundstücken.

IX. Durchführungsvertrag

Wesentliches Element des Vorhaben- und Erschließungs- planes ist der Durchführungsvertrag, der vor Sat- zungsbeschluß des VEP's zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossen werden muß.

In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger i.w. zur Realisierung der Planung innerhalb bestimmter Frist nach Rechtskraft der Satzung. Wesentliche Gestal- tungsvorgaben für den geplanten Baukörper werden Ge- genstand des Vertrages. Der Vertrag enthält außerdem die Pflichten des Vorhabenträgers im Rahmen der Alt- lastensicherung, zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie im Zusammenhang mit not- wendigen Erschließungsmaßnahmen.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung von Versorgungs- leitungen der Stadtwerke Essen AG, der Deutschen Te- lekom AG, der RWE AG und der Stadt soll durch ver- tragliche Regelung erfolgen mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Sicherung der im Plangebiet verlaufenden Leitungen durch Eintragung einer be- schränkt persönlichen Dienstbarkeit bzw. der Ver-

pflichtung zur Verlegung der Leitungen in den Straßenraum, soweit infolge des Bauvorhabens erforderlich.

Ein weiterer Vertragsgegenstand wird die Verpflichtung des Vorhabenträgers, wie in Pkt. VI.5.2 beschrieben, für die Öffentlichkeit 10 ebenerdige bewirtschaftete Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

X. Zahlenwerte

X.1 Flächengrößen

Satzungsgebiet: 2.590 m²

Öffentliche Straßen-
verkehrsflächen 240 m²

Fläche für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen 280 m²

X.2 Nutzungskennziffern

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

Geschoßzahl: III

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich des V+E-Planes Nr. 5/96 "Bredeneyer Kreuz" überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 282 "Meisenburgstraße, Bereich Bredeneyer Straße / Westerwaldstraße" im Bereich des Bredeneyer Kreuzes.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden V+E-Planes gelten alle entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 282 "Meisenburgstraße, Bereich Bredeneyer Straße / Westerwaldstraße" als aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des V+E-Planes Nr. 5/96 "Bredeneyer Kreuz" betreffen.

XII. Kosten der Planung

Der Stadt Essen entstehen durch die Planung keine Kosten.

Die Kosten des V+E-Planes trägt der Investor. Die genauen Modalitäten werden in dem Durchführungsvertrag vereinbart, der vor Satzungsbeschluß des V+E-Planes abgeschlossen sein muß.

Essen, 02.11.1998

Dezernat für Planung,
Bau und Boden

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


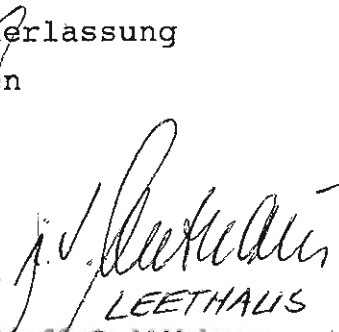
Unternehmens-
gruppe Dywidag
Niederlassung
Essen



Best



Franke


Wilkes

LEETHAUS
Dyckerhoff & Widmann
AKTIENGESELLSCHAFT
Niederlassung Essen