

Stadt Essen

I. Ausfertigung

- Amt für Stadtplanung
und Bauordnung -

Begründung*

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1/96
"Altendorfer Straße/Frohnhauser Straße
(AEG-Kanis)"
- Stadtbezirk I, Stadtteil Westviertel -

* Gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986
(BGBI. I. S. 2253), in der letztgültigen Fassung

I N H A L T :

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Planungsrechtliche Situation
 - 1. Regionalplanerische Vorgaben
 - 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)
 - 3. Verbindliche Bauleitplanung

- III. Städtebauliche Situation und Umweltbelange
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 1.1 Geschichtliche Entwicklung
 - 1.2 Gegenwärtige Nutzungen
 - 1.3 Äußere Verkehrserschließung
 - 1.4 ÖPNV-Anbindung
 - 1.5 Stadträumliche und funktionale Verflechtungen

 - 2. Umweltsituation
 - 2.1 Flora und Fauna
 - 2.2 Klima
 - 2.3 Immissionen
 - 2.4 Bodenbelastungen
 - 2.5 Bergbaulich-geotechnische Situation

- IV. Planungsanlaß und Planungsziele
 - 1. Anlaß der Planung
 - 2. Ziele und Zwecke der Planung

- V. Planinhalte
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Kerngebiete (MK)
 - 1.2 Sondergebiet (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.3 Grundflächenzahl
 - 2.4 Geschoßflächenzahl

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1 Bauweise
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Öffentliche Grünflächen

6. Anpflanzungen und Begrünungen
 - 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.2 Begrünung von Tiefgaragen
 - 6.3 Dachbegrünung
 - 6.4 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

7. Erschließung
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 7.2 Geh- und Leitungsrechte
 - 7.3 Stellplätze

8. Immissionsbezogene Festsetzungen

9. Entwässerung

VI. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Textliche Kennzeichnungen
 - 1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 1.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

2. Hinweise

2.1 Baumschutzsatzung

2.2 Ergänzungs- / Stellplatzbeschränkungssatzung

2.3 Gutachten

VII. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmäler

2. U-Stadtbahn-Trasse

VIII. Auswirkungen der Planungen

(Umweltverträglichkeitsprüfung-Vorprüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Naturhaushalt und Landschaft

1.2 Lokalklima

1.3 Gewässer und Grundwasser

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Bodenbelastungen

2.2 Lärm

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von
Beeinträchtigungen

IX. Zahlenwerte

1. Flächengrößen

2. Nutzungswerte

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

XI. Öffentlich-rechtlich zu sichernde Regelungen

Städtebaulicher Vertrag

XII. Kosten der Bauleitplanung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/96 "Altendorfer Straße / Frohnhauser Straße (AEG Kanis)" umfaßt ein ca. 10,85 ha großes Gebiet im Stadtteil Westviertel und wird in etwa begrenzt:

Im Norden

- durch die Altendorfer Straße,

im Osten

- durch die westl. Grundstücksgrenze der Grundstücke Ostfeldstraße 5-8 und Frohnhauser Str. 20,

im Süden

- durch die Frohnhauser Straße,

im Westen

- durch die Hans-Böckler-Straße.

Der Geltungsbereich ist im Planteil des Bebauungsplanteilentwurfes, Maßstab 1 : 1.000, durch Signatur gem. PlanZVO eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 ist das Plangebiet teils als "Wohnsiedlungsbereich", teils als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" dargestellt.

Im Entwurf des GEP's von 1996 ist der Bereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der wirksame FNP stellt für das Plangebiet überwiegend "gewerbliche Bauflächen", für den Bereich zwischen der Ostfeldstraße und der ehem. "Krupp'schen Ringbahn" "ge-

mischte Baufläche - Kerngebiete" dar. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende ehem. "Krupp'sche Ringbahn" selbst ist als "Fläche für Bahnanlagen" dargestellt.

Da die nunmehr geplanten Nutzungen in wesentlichen Teilbereichen im Widerspruch zu den nicht mehr weiterverfolgten städtebaulichen Zielsetzungen des gegenwärtig wirksamen Flächennutzungsplanes stehen, ist zeitgleich mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/96 "Altendorfer Straße / Frohnhauser Straße (AEG-Kanis)" eine entsprechende Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB notwendig.

Die FNP-Änderung berücksichtigt die Vorgaben des GEP's (Entwurf 1996).

3. Verbindliche Bauleitplanung

Am 30.06.1993 hat der Rat der Stadt einen allgemeinen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den unter Pkt. 1 dargestellten Bereich gefaßt.

Das Bebauungsplangebiet überdeckt in Teilbereichen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Nr. 2/93 "Friedrich-Ebert-Straße/ehemaliger
Großmarkt"
- Nr. 5/80 "Ostfeldstraße/Frohnhauser Straße/
Limbecker Straße"

III. Städtebauliche Situation und Umweltbelange

1. Städtebauliche Situation

1.1 Geschichtliche Entwicklung

Das Plangebiet war zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch weitgehend unbebaut. Einzig eine Windmühle stand im Zentrum des Plangebietes.

Im Zusammenhang mit der zunehmenden Vergrößerung der Gußstahlfabrik der Firma Krupp wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts das Gelände südlich der Altendorfer Straße in den Produktionsbereich einbezogen. Bereits 1874 war das Gelände intensiv bebaut.

Den betrieblichen Erfordernissen der Firma Krupp folgend, war das Plangebiet bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges ständigen baulichen Veränderungen unterworfen. Unterbrochen wurde diese Entwicklung durch die Demontage der Krupp-Fabriken nach Ende des zweiten Weltkrieges.

Nach der Demontage der Fabrikanlagen blieben weite Teile des Areals zunächst ungenutzt, bis sich entlang der umgebenden Straßen neue Betriebe ansiedelten. Erhalten blieb die Trasse der alten Krupp'schen Ringbahn.

Ein wesentlicher Teil des Plangebietes wurde an die Firma AEG-Kanis zunächst vermietet, dann verkauft, die auf dieser Fläche Gasturbinen und elektrische Großmaschinen fertigte und reparierte.

Um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu sichern, wurde der Betrieb ab 1988 schrittweise an den Rhein-Herne-Kanal verlagert.

1.2 Gegenwärtige Nutzungen

Bei den heute im Plangebiet befindlichen Gebäuden handelt es sich im wesentlichen um überalterte Industrie- und Verwaltungsgebäude, die teilweise noch aus der Zeit der Firma Krupp stammen.

Mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude kann der gesamte Gebäudebestand auf dem Grund-

stück abgebrochen werden bzw. ist bereits abgebrochen worden.

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden handelt es sich um die 1900/1901 errichtete VIII. Mechanische Werkstatt und die zwischen 1873 und 1887 errichtete Geschoßdreherei an der Altendorfer Straße. Die VIII. Mechanische Werkstatt und das gegenüberliegende Preß- und Hammerwerk mit der beide Straßenseiten verbindenden Eisenbahnbrücke sind aufgrund ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung als Ensemble unter Schutz gestellt.

Die VIII. Mechanische Werkstatt ist zwischenzeitlich zu einem Musical-Theater umgebaut worden.

An das Plangebiet östlich angrenzend befindet sich im Eckbereich Ostfeldstraße/ Altendorfer Straße ein Multiplex-Kino mit 5.200 Plätzen in 16 Vorführungssälen sowie das sog. Europa-Center mit rund 9.000 m² Bürofläche.

An der Frohnhauser Straße hat sich direkt an das Plangebiet südlich angrenzend die Firma Offset-Kaiser angesiedelt, die zum Teil in übernommenen, zum Teil in neu errichteten Gebäuden Druckerzeugnisse u.a. für die Unterhaltungsindustrie fertigt.

1.3 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Hauptverkehrsstraßen tangiert:

- im Norden von der Altendorfer Straße (L 452)
- im Westen von der Hans-Böckler-Straße (B 224)
- im Süden von der Frohnhauser Straße (L 64)

und ist somit für den Individualverkehr gut erreichbar.

Durch Zählungen wurden die Verkehrsbelastungen der Ostfeldstraße und der Hans-Böckler-Straße mit ca. 38.000 bzw. 41.000 Kfz/24 Std. ermittelt. Die Altendorfer Straße und die Frohnhauser Straße haben eine Verkehrsbelastung von ca. 17.000 bzw. 21.000 Kfz/24 Std.

Alle umgebenden Hauptverkehrsstraßen sind weitgehend 4-spurig. Auf der am stärksten belasteten Hans-Böckler-Straße ist insbesondere in den Spitzenzeiten eine Überlastung festzustellen. Mit den Belastungen sind entsprechende Lärm- und Luftimmissionen verbunden.

1.4 ÖPNV-Anbindung

Das ehem. Werksgelände AEG-Kanis liegt unmittelbar im Einzugsbereich der Haltestellen von U-Stadtbahn und Straßenbahn im Tunnel sowie von Bussen am Berliner Platz.

Der Zugang zu den Haltestellen der U-Stadtbahn und Straßenbahn erfolgt über eine Souterrainebene unter dem Berliner Platz.

Durch den Weiterbau der U-Stadtbahn in Richtung Norden wird auch das nördliche Stadtgebiet vom Berliner Platz direkt erreichbar, so daß die bereits gute Anbindung noch verbessert wird.

1.5 Stadträumliche und funktionale Verflechtungen

Veränderungen in der Baustruktur der näheren Umgebung sind bereits seit einigen Jahren sichtbar. Weitere Maßnahmen befinden sich im konkreten Planungsstadium.

Der weitere Bereich leidet jedoch an einer mangelnden räumlichen und funktionalen Verflechtung mit der Essener City. Die großen Verkehrsflächen der Ostfeldstraße und Friedrich-Ebert-Straße sowie des Berliner Platzes trennen das Gebiet stark von der Innenstadt ab.

Auch wenn sich bereits kerngebietstypische Nutzungen jenseits des heutigen Cityringes angelagert haben, kann noch nicht von einer befriedigenden stadträumlichen Verklammerung - auch unter fußläufigen Erreichbarkeitsgesichtspunkten - gesprochen werden.

Nordöstlich schließen sich das Arbeitsamt, der Neuordnungsbereich Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Bahnlinie die Universität/Gesamthochschule Essen sowie der geplante Wissenschaftspark an.

Westlich des Areals erstrecken sich die ehem. Krupp-Flächen, woran sich die dichtbewohnten Stadtteile Altendorf und Frohnhausen anschließen.

Südlich des Areals befindet sich eine ebenfalls gewerblich genutzte Fläche sowie ein innenstadtbezogenes Wohnquartier.

Im Bereich des Berliner Platzes ist eine umfangreiche Neuorganisation und Reduzierung der Verkehrsflächen geplant. Verbunden damit sind neue Bauflächen nördlich der Fa. Karstadt sowie zwischen der alten Friedrich-Ebert-Straße und der Eisenbahnlinie. Hier sollen etwa 500 - 700 neue Wohnungen, Flächen für Büronutzungen und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Stadtgestalterische Zielsetzung für die Neufassung der Raumkanten entlang des zu verlegenden Innenstadtringes ist hierbei die Schaffung einer klaren Innenstadtkontur.

2. Umweltsituation

2.1 Flora und Fauna

Das gesamte Plangebiet ist bis auf einen kleinflächigen Gehölzbestand entlang der Hans-Böckler-Straße sowie verschiedene kleinere Gehölzinseln, -reihen und Einzelbäume im Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße / Altendorfer Straße weitestgehend versiegelt. Faunistische Erhebungen liegen nicht vor, doch sind in dem von gewerblicher Nutzung stark überformten und isoliert liegenden Verfahrensbereich nur sehr wenige störungsunempfindliche Tierarten zu erwarten (u.a. Insekten- und Vogelarten).

2.2 Klima

Grundlage zur Beschreibung des gegenwärtigen klimatologischen Zustandes ist die Klimaanalyse der Stadt Essen, die der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Auftrag der Stadt Essen in den Jahren 1981 - 1984 erarbeitet hat sowie die Analyse des Stadtklimas und der Lufthygiene im 'Essener Westviertel' aus dem Jahr 1993.

Aufgrund der dichten Bebauung in der Essener Innenstadt ist der Planbereich als Stadtklima typisiert, welches durch ein stark modifiziertes Strahlungsfeld, eine angehobene Temperaturamplitude, starke Windfeldveränderungen sowie starke Luftverschmutzungen gekennzeichnet ist. Da es gem. § 1 Abs. 5 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung ist, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die geeignet sind, die vorhandene klimatisch-lufthygienische Situation zu verbessern.

2.3 Immissionen

Lärmbelastungen

Das Plangebiet und der östlich direkt angrenzende Bereich werden von den Hauptverkehrsstraßen Altendorfer Straße, Ostfeldstraße, Frohnhauser Straße sowie der Hans-Böckler-Straße begrenzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, welche die durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschimmissionen an der im Plangebiet liegenden, vorhandenen und geplanten Bebauung ermittelt und bewertet.

Der Vergleich zwischen den Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' - innerhalb von SO-Gebieten tags 45 - 65 dB(A), nachts 35 - 65 dB(A); innerhalb von MK-Gebieten tags 65 dB(A), nachts 55 bzw. 50 dB(A) - und den ermittelten Beurteilungspegeln verdeutlicht, daß in unterschiedlichem Maße Überschreitungen der Richtwerte vorliegen.

Um den Erfordernissen des Schallschutzes gerecht zu werden, ist es daher notwendig, Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen (vgl. Pkt. V.8).

Von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Druckereibetrieb sind keine Immissionen zu erwarten, die über die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' hinausgehen.

Die Baugenehmigung für den Druckereibetrieb wurde durch Auflagen und Bindungen an die Einhaltung von Lärmimmissionswerten (gemessen nach Ziffer 2.4 ff TA-Lärm) gebunden. So wurden für das Gebiet nördlich der Frohnhauser Straße bzw. westlich der Ostfeldstra-

Bei die Lärmimmissionsrichtwerte bei Tage mit 65 dB(A), bei Nacht mit 50 dB(A) festgesetzt.

Damit sind seitens des Druckereibetriebes keine Immissionen zu erwarten, die als schädliche Umwelteinwirkungen die festgesetzte Kerngebietsnutzung beeinträchtigen.

Luftbelastungen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westviertel der Stadt Essen, das unter lufthygienischen Vorsorgegesichtspunkten als Lastraum einzustufen ist. Trotz z. T. deutlicher Emissionsminderung im Bereich Hausbrand wurden auf den Verfahrensbereich einwirkende Luftbelastungen, insbesondere durch den Kfz-Verkehr, festgestellt. Die Emittentengruppe Industrie ist eher von untergeordneter Bedeutung. Verglichen mit den TA-Luft-Grenzwerten liegen die Immissionsbelastungen auf mittlerem Niveau. Bei der Zugrundelegung vorsorgeorientierter Richtwerte (z. B. MIK-Werte) lassen sich jedoch Überschreitungen feststellen. Dies ist vor allem beim Auftreten austauscharmer Wetterlagen zu beobachten. Auch die erhöhte Immissionsgefährdung, die eingeschränkten Belüftungsverhältnisse und der Mangel bzw. die ungleichmäßige Verteilung von Ausgleichsflächen mit Filterfunktion im Westviertel wirken sich negativ auf die Belastungssituation des Verfahrensbereiches aus.

2.4 Bodenbelastungen

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts ist auf dem Plangebiet in Abhängigkeit vom jeweiligen Stand der Industrietechnik eine Vielzahl von industriellen Produktionsstätten und Netzanlagen errichtet, erweitert, erneuert und abgebrochen worden.

Nach den Darstellungen des Katasters über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen (Stand Juli 1991) befinden sich im Plangebiet zwei Altlastenstandorte mit den Ordnungsnummern 04/3.12 "ehem. Gußstahlfabrik Friedr.-Krupp-Stahlwerk II " und 04/3.13 "ehem. Gußstahlfabrik Friedr. Krupp-Kurbelwellenanstalt". Ausgehend hiervon ist von der Stadt Essen eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben worden, die die Fläche im Hinblick auf die Emissionspfade Wasser, Boden und Luft untersucht hat.

Die Ergebnisse der von Dr. Tillmanns und Partner GmbH aus Bergheim-Ahe durchgeführten Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenzufassen:

In den in der Regel von antropogenen Auffüllungen gebildeten oberflächennahen Bodenschichten des ehem. AEG-Kanis-Geländes wurden Verunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (vor allem Chrom und Mangan) nachgewiesen. Aufgrund der hohen Persistenz der PAK und der bei den vorliegenden alkalischen Bodenverhältnissen geringen Löslichkeit der Schwermetalle zeigen die standortrelevanten Schadstoffe eine sehr geringe Mobilität.

Im östlichen Verfahrensbereich sind teilweise deutliche Bodenluftbelastungen mit Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) nachgewiesen worden.

Zwischenzeitlich wurde bereits durch eine Bodenluftabsaugung und -reinigung eine Sanierung vorgenommen. Ein akutes Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ist durch die im Boden nachgewiesene PAK- und Schwermetallverunreinigungen nicht gegeben.

Aufgrund der lokal deutlich erhöhten Schadstoffgehalte und der nur teilweise nutzungsbezogenen Verteilung der Verunreinigungen auf dem gesamten AEG-Kanis-Gelände liegt jedoch ein latentes Gefährdungspotential vor.

Weil Bodenbelastungen bereits unterhalb der Gefahrenschwelle des allgemeinen Ordnungsrechts in der Bauleitplanung i.S. eines vorbeugenden Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, muß der gesamte Verfahrensbereich des Bebauungsplanes gem. der im Auftrage des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW herausgegebenen Bausteine für die Planungspraxis in NRW als "Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gekennzeichnet werden (vgl. Pkt. VI.1). Diese Kennzeichnungspflicht bedeutet nicht, daß in dem gesamten Plangebiet flächendeckend grundsätzlich umfangreiche Bodensanierungs-/Sicherungsmaßnahmen vor Realisierung einer Nachfolgenutzung notwendig sind.

2.5 Bergbaulich-geotechnische Situation

Die Einwirkungen des unter dem Plangebiet umgegangenen tiefen Bergbaus sind nach der Einstellung der Abbauhandlungen Mitte dieses Jahrhunderts abgeklungen, so daß Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen des tiefen Bergbaus auf die Geländeoberfläche nicht notwendig sind.

Lediglich in einer südwestlichen Teilfläche des Plangebietes ist aufgrund einer fehlenden bzw. nicht ausreichenden Tagessicherheitsfeste im Zusammenhang mit Abbautätigkeiten eine Setzungs-/Senkungsgefährdung für die Geländeoberfläche nicht auszuschließen.

Gleichfalls ist nicht auszuschließen, daß in dem Plangebiet auch oberflächennaher Abbau (sogenannter "wilder Bergbau") umgegangen ist.

Es wird daher empfohlen, bei der Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen im Plangebiet die bergbaulich-geotechnische Situation zu überprüfen und ggf. geeignete Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Senkungs-/Setzungsgefährdung durch Nachverdichtung bei Aufbringung von Lasten in Gründungsbereichen durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält hierzu eine Kennzeichnung (vgl. Pkt. VI.1).

Zwischenzeitlich ist von der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH im Auftrag des Grundstückseigentümers ein Gutachten erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, daß Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen "tagesnaher" bergbaulicher Aktivitäten für das Gelände nicht notwendig sind. Auch sind keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen des "senkungsfähigen Bergbaus" (tiefer Bergbau und oberflächennaher Bergbau) notwendig.

IV. Planungsanlaß und Planungsziele

1. Anlaß der Planung

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Stadtbereiches "Berliner Platz/AEG-Kanis/Westviertel" kommt dem zwischen der Altendorfer Straße, der Ostfeldstraße, der Frohnhauser Straße und der Hans-Böckler-Straße liegenden Gebiet "AEG-Kanis" aufgrund seiner Lagegunst sowie seinem hervorragenden städtebaulichen Entwicklungspotential eine Schlüsselfunktion zu.

Nach Aufgabe des Gewerbeareals der Firma AEG-Kanis besteht nunmehr die Chance, dieses Stadtquartier entsprechend seiner "Begabung" zu entwickeln und die westliche Innenstadt strukturell zu stärken.

Basierend auf den Ergebnissen der zu dieser Thematik durchgeführten Workshop- und Lenkungsgruppensitzungen wurde von der Stadt Essen ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Areals "AEG-Kanis" ausgelobt, der unter der Prämisse einer moderaten Innenstadterweiterung neben hochwertigen gewerblichen Nutzungen einen innenstadtbezogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotel- und Freizeiteinrichtungen, Büros, Gewerbe und Wohnen in hoher städtebaulicher Verdichtung vorsieht.

Der mit dem 1. Preis prämierte Wettbewerbsbeitrag der Verfasserin Dipl.-Ing. Heike Fischer aus Brühl wurde entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes modifiziert und dient nunmehr als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Areals "AEG-Kanis".

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Zielsetzungen des aufzustellenden B-Planes sind:

- Neuordnung des brachgefallenen Gebietes der ehem. Fa. AEG-Kanis und Schaffung einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Hotel- und Büronutzung, Freizeit und Gastronomie;
- Einbeziehung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz in die städtebauliche Grundstruktur des neuen Stadtquartiers;

- Schaffung einer klar gegliederten, robusten städtebaulichen Grundstruktur mit unterschiedlichen Blocktypen;
- Stärkung und Entwicklung des Wohnens im Bereich der westlichen Innenstadt zur teilweisen Deckung des bestehenden Wohnungsdefizites in der Stadt Essen und zur Belebung der Innenstadt;
- Ausbildung eines öffentlichen Quartierplatzes im Bereich der erhaltenswerten Bausubstanz mit Grünflächen und weiteren Aufenthaltsbereichen;
- Schaffung neuer Gewerbeflächen in zentrumsnaher Lage zur Aufnahme von Dienstleistungs- und Servicebetrieben.

V. Planinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den Bereich "Altendorfer Straße/Frohnhauser Straße (AEG-Kanis)" einer neuen Nutzung zuzuführen.

Wegen der besonderen Nutzungscharakteristik des Bebauungsplangebietes in direkter Nachbarschaft zur westlichen Innenstadt wird die Art der baulichen Nutzung überwiegend als "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich der denkmalgeschützten "AEG-Kanis-Halle" wird wegen seiner besonderen Bedeutung und monofunktionalen Ausprägung für die kulturelle Entwicklung gem. § 11 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet "(SO)" mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen" festgesetzt.

1.1 Kerngebiete (MK)

Die einzelnen Baugebiete im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes werden mit Ausnahme des Bereiches der VIII. mechanischen Werkstatt als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Der im Plangebiet vorgesehene Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotel- und Büronutzungen, Wohnen, Dienstleistungen, Vergnügungsstätten, kulturellen Einrichtungen, gewerbliche Nutzungen etc. macht nicht nur wegen der Art der Nutzung, sondern auch aufgrund der beabsichtigten hohen Verdichtung eine Ausweisung als Kerngebiet erforderlich.

Da aus stadtplanerischen Gründen monofunktionalen Nutzungsstrukturen entgegengewirkt und der Planungsbereich auch in den Abendstunden belebt werden soll, ist neben den zuvor genannten tertiären Nutzungen im Plangebiet auch ein größerer Anteil an Wohnungen vorgesehen. Dementsprechend werden gemäß § 7 Abs. 2 und 4 BauNVO in verschiedenen Baugebieten Festsetzungen zur Sicherung der Wohnnutzung getroffen.

- Textliche Festsetzung Nr. 6

Im Kerngebiet MK₂ sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.

Durch die allgemeine Zulässigkeit sonstiger Wohnungen in diesem Baugebiet wird die Schaffung von Wohnraum im Bereich der Planstraße A möglich.

- Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Kerngebieten MK₃ und MK₄ sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen oberhalb des EG zulässig.

Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, in den Obergeschossen Wohnungen unterzubringen. Die Beschränkung auf die Obergeschosse erfolgt, um die Erdgeschoßzonen für eine gewerbliche Nutzung freizuhalten.

- Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Kerngebiet MK₅, MK₇, MK₈ wird gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, daß mind. 50 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Hierdurch wird gewährleistet, daß im Bereich des zentralen Stadtplatzes eine ausreichende Anzahl von Wohnungen entstehen kann.

Um die geplanten Nutzungen zu sichern und um negative Auswirkungen auf das Stadtbild des neuen Quartiers zu vermeiden, werden in allen Kerngebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2).

Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in den Baugebieten MK₁, MK₂, MK₅, MK₆, MK₇, MK₈, MK₉ und MK₁₀ nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Großflächiger Einzelhandel bleibt in den Baugebieten MK₃ und MK₄ zulässig. Die Beschränkungen in der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist für das Plangebiet von besonderer Relevanz, da vermieden werden soll, übermäßig viel Verkehr in das

neue Stadtquartier hineinzuziehen. Notwendig ist dies vor dem Hintergrund, hier eine ausreichende Wohnruhe für die Bewohner zu gewährleisten und das Quartier so auch als Wohnstandort zu qualifizieren.

Die angestrebte Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der Altendorfer Straße ergänzt hingegen die bestehenden städtebaulich-funktionalen Strukturen der Essener "Möbelstadt" mit den bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie z.B. Ikea.

Mit dem Ausschluß der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Spiel- und Automatenhallen (textliche Festsetzung Nr. 3) werden die Wohnnutzung störende und den Gebietscharakter negativ beeinflussende Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluß der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe mit Sexdarbietungen (z.B. Peep-Shows, Filmclubs) erfolgt wegen der Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit der angestrebten Wohnnutzung im Quartier (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Nutzungseinschränkung dient der Erhaltung der einem Kerngebiet entsprechenden Nutzungsvielfalt und soll einem sog. 'trading-down'-Effekt des Quartiers hin zu einem Vergnügungsviertel vorbeugen.

Gleichermaßen ausgeschlossen werden Bordelle/Dirnenunterkünfte wegen ihrer Unverträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung.

Da das Plangebiet für flächenintensive, innenstadtorientierte Nutzungen vorgehalten werden soll, werden die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Teil allgemein zulässiger, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lager-

flächen in allen Kerngebieten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Sondergebiet (SO)

Der Bereich der denkmalgeschützten VIII. mechanischen Werkstatt wird wegen seiner besonderen Bedeutung für die kulturelle Nutzung gem. § 11 BauNVO als "sonstiges Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen" festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die kulturelle Nutzung der VIII. Mechanischen Werkstatt gesichert und gleichzeitig der besondere Charakter des Gebietes bestätigt.

Zulässig sind:

- Theater und Konzerthallen
 - Anlagen für kulturelle Zwecke,
 - Gastronomische Betriebe im Zusammenhang mit kulturellen Einrichtungen.
- (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird zum einen aus der bestandsprägenden Baustruktur, zum anderen aus dem Ergebnis des Wettbewerbes abgeleitet.

Entlang der Hans-Böckler-Straße ergibt sich aus diesen Vorgaben eine Geschossigkeit von mind. II, max. IV.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Stadtraumprofiles der Planstraße A wird die Geschossigkeit mit zwingend IV festgesetzt. Die gleiche Festsetzung gilt für den südlichen Bereich des Baugebietes MK₁ entlang

der Planstraße 3.

Im Baugebiet MK₁₀ wird die Geschossigkeit im Blockrandbereich mit zwingend IV, im Blockinnenbereich mit IV als Höchstgrenze festgesetzt. Die Kombination von zwingender Geschossigkeit und einer Höchstgrenze sichert die Ausbildung der städtebaulich gewünschten Raumkanten, insbesondere zur Frohnhauser Straße und zur Hans-Böckler-Straße, gewährleistet jedoch auch eine hohe Flexibilität in der Ausnutzbarkeit des Baugebietes.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Höhenentwicklung, insbesondere im Umfeld des zentralen Platzes, gerecht zu werden, ist für die Bebauung in den Baugebieten MK₃ und MK₄ an der Altendorfer Straße und in den Baugebieten MK₅, MK₆, MK₇, MK₈ und MK₉ die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO durch Festsetzung der max. Wandhöhe fixiert. Als Orientierungsmaß für die maximal zulässige Höhenentwicklung dienen hierbei die Wandhöhen der Halle 1 bzw. 3 der VIII. Mechanischen Werkstatt sowie die der Geschoßdreherei an der Altendorfer Straße. Diese Außenwandhöhe soll von neu entstehenden Baukörpern nicht überschritten werden.

Für die VIII. Mechanische Werkstatt (SO) wird daher die bestehende Wandhöhe der Halle 4 als Mindestmaß, die der Hallen 1 u. 3 als Maximalmaß als Festsetzung übernommen.

Die flankierenden Raumkanten des öffentlichen Fußweges zwischen dem Baugebiet MK₄ und dem SO-Gebiet werden im Zuge der Festsetzung einer Baulinie (vgl. Pkt. V.3.2), die vorhandene städtebauliche Konfiguration bestätigend, als zwingende, abstandsflächenrelevante Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Staffelgeschosse sind bei der Ermittlung der Wandhöhen nicht mitanzurechnen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ist in den mit ~~III~~ gekennzeichnetem Baufeld der Baugebiete MK₁ und MK₂ sowie in den Baugebieten MK₃ und MK₄ eine bauliche Nutzung im Bereich der vorhandenen und der geplanten U-Stadtbahn-Trasse (im Planteil gekennzeichnet) unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich bis max. -3,50 m, gemäß Einzeichnungen im Planteil (HbA max. -3,50 m) zulässig.

Bezugspunkt ist hierbei der Punkt in der Mittelachse der Altendorfer Straße, der der Mitte der jeweiligen Gebäudefront gegenüberliegt (textliche Festsetzung Nr. 18).

2.3 Grundflächenzahl

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO

- für die MK-Gebiete auf 1,0,
 - für das SO-Gebiet auf 1,0
- festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in den MK-Gebieten entspricht mit 1,0 den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und trägt der zentrumsnahen Lage im Stadtgebiet von Essen Rechnung.

Die Festsetzung der zulässigen GRZ für das geplante sonstige Sondergebiet (SO) von 1,0 überschreitet die Obergrenze gem. § 17 BauNVO um 25 %. Da das Sondergebiet lediglich den Bestand und die besondere Nutzung der VIII. mechanischen Werkstatt festschreibt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt wer-

den, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

2.4 Geschoßflächenzahl

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO

- für die Kerngebiete MK₁, MK₂, MK₅, MK₇, MK₈ und MK₁₀ auf 3,0
- für die Kerngebiete MK₃, MK₄, MK₆ und MK₉ auf 4,0
- für das SO-Gebiet auf 4,0 festgesetzt.

Während in den erstgenannten Kerngebieten die zulässigen Obergrenzen der BauNVO eingehalten werden, wird in den Kerngebieten MK₃, MK₄, MK₆, MK₉ sowie im Sondergebiet die zulässige Obergrenze der BauNVO überschritten.

Nach § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. 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 und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Bedingungen sind hier hinreichend gegeben. So sieht das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Dichtekonzept im nördlichen und östlichen Teil des Plange-

bietes eine höhere Dichte als in den anderen Bereichen des Plangebietes vor.

Mit der Festsetzung höherer Dichten reagiert der Bebauungsplan auf die direkt angrenzenden Nutzungen. Nördlich der Altendorfer Straße liegt die "Möbelstadt Essen" mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen, wie z.B. Ikea, Möbel Kröger. Östlich der Ostfeldstraße beginnt der Innenstadtbereich mit Dichten bis zu GFZ 6,0.

Die hier konzipierte bauliche Konzentration wird durch den zentralen grünen Platz und durch die alleeartige Ausbildung der Straßenräume im Plangebiet weitgehend kompensiert.

Insgesamt werden durch die Überschreitungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die hier festgesetzte bauliche Dichte entspricht der Lage in dem Umfeld des Stadtquartiers und trägt zudem dazu bei, den Außenbereich der Stadt vor einer weiteren Zersiedlung zu bewahren. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der allgemein zulässigen Obergrenze der GFZ nicht entgegen.

Anrechenbarkeit von Garagengeschossen

In den Kerngebieten MK₁, MK₂, MK₃, MK₄, MK₅, MK₇, MK₈, MK₉ und MK₁₀ ist gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise ein Garagengeschos in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit anzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Ziel dieser Festsetzung ist es, zu vermeiden, daß Garagengeschosse, die aufgrund der topographischen Situation des Geländes in den Sockelgeschossen aufgrund der Kriterien der BauONW zu Vollgeschossen wür-

den, auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden müssen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Um die städtebauliche Struktur einer Blockrandbebauung mit ihren charakteristischen Raumkanten zu gewährleisten, wird im gesamten Plangebiet geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan-
teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Um ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im Bereich des Stadtplatzes auszuschließen, werden die platzseitigen Raumkanten hier durch Baulinien festgesetzt.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gilt die Festsetzung der Baulinie nicht für Nicht-Vollgeschosse (textliche Festsetzung Nr. 17).

Gleichfalls werden für die unter Denkmalschutz stehende VIII. Mechanische Werkstatt im Sinne einer Grundrißkontinuität Baulinien festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung von Baulinien im Bereich zwischen dem Baugebiet MK₄ und dem SO-Gebiet in Verbindung mit der Festsetzung der zwingenden abstandsflächenrelevanten Wandhöhe (WH) gelten die ansonsten anzuwendenden Abstandsflächenregelungen nach § 6 Abs. 15 der Bauordnung NW nicht (vgl. Pkt. V.2.2). Die sich aus den zwingenden Festsetzungen ergebenden geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind hier aus städtebaulichen Gründen notwendig, um das städtebau-

liche Erscheinungsbild des Ensembles um die VIII. Mechanische Werkstatt zu erhalten.

Bei der zwingenden Festsetzung der abstandflächenrelevanten Wandhöhe (WH) sind darüber hinaus weitere bauliche Anlagen möglich, soweit diese keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen.

Negative Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Bedürfnisse des Verkehrs sind ebenfalls nicht anzunehmen.

Öffentliche Belange stehen demnach diesen Festsetzungen nicht entgegen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Um die städtebaulich-stadtgestalterische Qualität des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu sichern, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauONW eingeschränkt.

Zur Sicherung eines formal geordneten Erscheinungsbildes des Plangebietes sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

"Gem. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
- sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht unzulässig."

5. Öffentliche Grünfläche

Um das neue Stadtquartier angemessen mit Freiflächen und durch Grünflächen geprägte Räume zu versorgen, wird im östlichen Verfahrensbereich eine öffentliche

Grünfläche, Parkanlage festgesetzt. Mit dem Ausbau dieses grünen Platzes soll das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung umgesetzt werden, im Rahmen derer die Planung des Büros Weber/Klein/Maas aus Meerbusch einvernehmlich favorisiert wurde.

Der prämierte Entwurf greift das städtebauliche Konzept der Blockbebauung durch linear angeordnete Baumreihen auf. Stufen als Abgrenzung zwischen befestigter und begrünter Fläche ermöglichen eine variable Höhenentwicklung, so daß Eingriffe in den Untergrund minimiert werden können. Die Parkanlage beinhaltet unterschiedliche Räume, die den variierenden Nutzungsansprüchen der Anwohner, Besucher und der in dem Viertel arbeitenden Bevölkerung gleichermaßen gerecht werden. Eine große Rasenfläche bietet Platz für Freizeitaktivitäten; auf der befestigten Fläche bestehen Versammlungsmöglichkeiten für eine größere Anzahl von Menschen sowie Nutzungsmöglichkeiten für eine Außengastronomie im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung der VIII. Mechanischen Werkstatt und der Hallen 5 - 7.

Der hohe Baumanteil wertet das Viertel auch ökologisch auf, indem Staub- und Lärmemissionen gebunden werden und einer Aufwärmung entsprechend begegnet wird.

6. Anpflanzungen und Begrünungen

Aus stadtgestalterischer Sicht und zur allgemeinen ökologischen Verbesserung des Gebietes werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen und Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen festgesetzt.

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Hans-Böckler-Straße/Frohnhauser Straße sowie zwischen den Baufeldern des Baugebietes MK₁₀ wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Im Bereich der Planstraßen A und 3 wird die Baugrenze mit dem Ziel zurückgesetzt, die nicht überbaubaren Flächen entlang den Straßen als Vorgartenflächen gestalten zu können. Demgemäß wird hier ebenfalls ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Folgende textliche Festsetzung (Nr. 13) soll die Bepflanzung dieser Bereiche sicherstellen: "Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Zusätzlich ist auf den nicht an die Planstraßen A und B angrenzenden Pflanzgebotsflächen pro angefangene 200 qm ein standortgerechter Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig." Größere, durchgängige Pflanzstreifen sind dabei mit einer Basisabdichtung unterhalb der für die Anpflanzungen notwendigen Vegetationsschicht zu versehen. Diese Dichtungsschicht an der Pflanzbeetbasis ist durch Aufbringen einer ca. 0,2 m mächtigen Schluffschicht mit K_f -Werten von ca. 1×10^{-6} m/sek. auszugestalten. Zur Vermeidung von Stauwässern auf dieser Schicht sind ausreichende Drainagerohre zu verlegen, die an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Lediglich im Bereich kleinerer Grünflächen, z.B. Einzelstandorte von Bäumen (Pflanzscheiben) und Straßenbegleitgrün, kann aufgrund der nur äußerst geringen Versickerungs-

rate auf die zuvor beschriebene Basisabdichtung verzichtet werden. Hier ist lediglich die unbelastete Vegetationsschicht aufzutragen. Diese Regelung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

6.2 Begrünung von Tiefgaragen

Um die ökologische Situation des neuen Quartiers weiter zu verbessern, trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung (Nr. 14):

"Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht für Erschließungszwecke oder für gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bereitzustellende Kinderspielflächen benötigt werden, unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mind. 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen (z.B. struktur- und artenreich mit Bäumen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Rasen- bzw. Wiesenflächen). Je angefangene 200 m² nicht überbauter Tiefgaragenfläche ist mindestens ein flachwurzelnder Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m - anzupflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig."

Diese Festsetzung soll die Begrünung der Blockinnenbereiche sichern und so eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten.

6.3 Dachbegrünung

Um die klimatologisch-lufthygienische Situation des Planbereiches zu verbessern und das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten, trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung (Nr. 16):

"Flachdächer sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Gräsern, Wildkräutern) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 10 cm zu gewährleisten ist."

Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen."

6.4 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Zur Sicherung der Begrünung und Gestaltqualität des öffentlichen Stadtraumes setzt der Bebauungsplan fest (textliche Festsetzung Nr. 15):

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den öffentlichen Verkehrsflächen zweireihige, alleearartige Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist mindestens alle 10 m ein standortgerechter Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten."

Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume werden im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung festgelegt.

Im Einzelfall können hierbei aus bau-, verkehrs- und/oder sicherheitstechnischen Notwendigkeiten heraus begründbare Abweichungen des o.g. Maximalabstandes notwendig werden.

Die durch den Maximalabstand definierte Anzahl der anzupflanzenden Alleebäume - Begrünungsstandard - ist hierbei jedoch insgesamt beizubehalten.

7. Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch zwei Vollanschlüsse an die Frohnhauser Straße und die Altendorfer Straße verkehrstechnisch angebunden. Zudem ist je ein Anschluß von der Hans-Böckler-Straße aus und von der Altendorfer Straße aus als Rechts-Rechts-Anschluß vorgesehen.

Aufgrund der Blockstruktur des städtebaulichen Konzeptes wird der Bebauungsplanbereich rasterförmig erschlossen. Daraus ergeben sich drei nordsüdlich ausgerichtete Erschließungsstraßen (Planstraßen A-C) und drei ostwestlich ausgerichtete Erschließungsstraßen (Planstraßen 1-3).

Die interne Erschließung der Kerngebiete MK_{1-2} und MK_{10} wird durch private Erschließungsstraßen gewährleistet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bereich des zentralen Stadtplatzes als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, nämlich mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und "Fußweg", festgesetzt. Diese Festsetzung wird der besonderen Charakteristik des Platzbereiches, der sowohl Verkehrs- als auch Aufenthaltsfunktionen erfüllen soll, gerecht. An die Ausgestaltung dieser Verkehrsfläche sind im Rahmen der Ausführungsplanung daher besondere Anforderungen zu stellen.

7.2 Geh- und Leitungsrechte

Der östlich der denkmalgeschützten VIII. Mechanischen Werkstatt liegende Teil der ehem. Krupp'schen Ringbahn sowie der Bereich südlich der Hallen 5 - 7 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Ebenso wird die östliche, südlich der Altendorfer Straße liegende Treppenanlage, von der Trasse der ehem. Krupp'schen Ringbahn zum Berliner Platz über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die denkmalgeschützte Eisenbahnbrücke selbst ist über den Bebauungsplan 9/89 "Altendorfer Straße / Mittelstraße" als öffentliche Verkehrsfläche für die Allgemeinheit gesichert.

Die öffentliche Zugänglichkeit des nördlichen Auf-/Abgangs zur o.g. Eisenbahnbrücke ist im Bereich des Ikea-Grundstückes durch privatrechtliche Regelungen gesichert.

Im Bereich des Baugebietes MK₁ und MK₂ sowie zwischen den Baufeldern des Baugebietes MK₁₀ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG festgesetzt.

7.3 Stellplätze

Aufgrund der dichten Bebauung in den angestrebten heterogenen Nutzungen im Bebauungsplangebiet wird zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes eine differenzierte Lösung angestrebt.

Für mehrere MK-Gebiete wurden durch die Festsetzungen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage Möglichkeiten zur Unterbringung von unterirdischen Stellplätzen in den Blockinnenbereichen geschaffen.

In den MK-Gebieten ohne Festsetzung einer Tiefgarage besteht grundsätzlich die Möglichkeit sowohl unterirdische als auch oberirdische Stellplätze (auch als Parkhaus) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

Für das SO-Gebiet mit der geplanten Musical-Nutzung ist die Deckung des Stellplatzbedarfes grundsätzlich in Form eines Parkhauses im Bebauungsplanbereich möglich. Alternativ wären für alle Nutzungen andere Möglichkeiten denkbar, den Stellplatzbedarf öffentlich-

rechtlich (z. B. über Baulasten) auch außerhalb des Bebauungsplangebietes abzusichern.

Aufgrund der Ergänzungssatzung zur Satzung der Stadt Essen zur Einschränkung der Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen vom 12.10.1993 sind 20 % der erforderlichen Stellplätze abzulösen. Dies gilt nicht für Wohnnutzungen.

8. Immissionsbezogene Festsetzungen

Zum B-Plan "Altendorfer Str./Frohnhauser Str." wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, daß - bedingt durch den Straßenverkehr auf der Altendorfer Str., der Hans-Böckler-Str. und der Frohnhauser Str. - Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Die Orientierungswerte werden in einigen Bereichen bis zu 41 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts überschritten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar sind, kann ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen innerhalb der Gebäudefronten erreicht werden. In den Fällen, in denen passive Maßnahmen einen geeigneten Weg zum Immissionschutz darstellen, sollen die in der VDI 2719 genannten Innenpegel bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern zugrunde gelegt werden.

Je nach Belastungsgrad wird demgemäß der Einbau von Schallschutzfenstern der Lärmschutzklassen 2 bis 4 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 12).

Hauptsächlich sind davon die Gebäudefronten an den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Altendorfer Straße/Hans-Böckler-Straße und Frohnhauser Straße betroffen.

Aufgrund der großen Luftbelastungen im Essener Westviertel (siehe Pkt.III.2.3 Immissionen) wird für den Verfahrensbereich die Verwendung von festen und flüssigen fossilen Energieträgern, wie z.B. Steinkohle, Braunkohle und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 11).

9. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist durch den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz sichergestellt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG ist im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der vorgefundenen Bodenbelastungen nicht möglich. Die Einleitung der Niederschlagswässer in ein ortsnahes Gewässer kann in vertretbarer Entfernung zum Plangebiet nicht sichergestellt werden. Entsprechend den bodengutachterlichen Empfehlungen ist eine gezielte erlaubnispflichtige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht zulässig.

Die gesamten anfallenden Abwässer werden somit durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen gedrosselt, in die städtischen Kanäle geleitet und über die Berne der Emscher zugeführt. Die städtischen Kanäle sind für das zusätzlich eingeleitete Abwasser ausreichend dimensioniert. Die weitere Behandlung und Reinigung des Abwassers erfolgt in der Emscherflußkläranlage bei Dinslaken.

VI. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Textliche Kennzeichnungen

1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes sind folgende Anforderungen zu beachten:

- notwendige Eingriffe in den Boden sind durch einen unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen zu begleiten,
- Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen,
- eine gezielte erlaubnispflichtige Versickerung ist nicht zulässig,
- jegliche Nutzung des Grundwassers (auch für Kleinverbraucher) ist zu unterlassen.
- Im Einzelfall können ergänzende Untersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Verwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

1.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Sämtliche Flächen des Verfahrensgebietes liegen im Einflußbereich früheren Untertagebergbaus. Gleichfalls ist nicht auszuschließen, daß in dem Plangebiet auch oberflächennaher Abbau ("wilder Bergbau") umgegangen ist.

Infolgedessen wird empfohlen:

- bei der Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen die bergbaulich-geotechnische Situation zu überprüfen und ggf. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Senkungs/ Setzungsgefährdung aus Nachverdichtung bei Aufbringen von Lasten in Gründungsbereichen durchzuführen.

- in einer im Planteil gekennzeichneten südwestlichen Teilfläche des Verfahrensgebietes aufgrund fehlender bzw. nicht ausreichender Tagessicherheitsfeste eine Setzungs-/Senkungsgefährdung besonders zu beachten.

2. Hinweise

2.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 28. September 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982)

2.2 Stellplatzbeschränkungssatzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Essen zur Einschränkung der Verpflichtung zur Erstellung von Stellplätzen oder Garagen sowie der Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen vom 12.10.1993 (Stellplatzbeschränkungssatzung) einschließlich Ergänzungssatzung vom 19.11.1993.

2.3 Gutachten

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

- "Gefährdungsabschätzung für das ehem. AEG Kanis-Gelände und das Nachbargrundstück in Essen, Altendorfer Straße" - Dr. Tillmanns + Partner GmbH, Bergheim-Ahe
- "Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan Altendorfer Straße / Frohnhauser Straße (AEG-Kanis)" - Tiefbauamt der Stadt Essen

VII. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmäler

Im Bereich des Plangebietes ist die an der Nahtstelle der "Krupp-Stadt" zur Essener Innenstadt gelegene VIII. Mechanische Werkstatt zusammen mit der über die Altendorfer Straße hinwegführenden Eisenbahnbrücke sowie dem Bahndamm mit Stützmauer als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Mit der zwischen 1873 und 1887 errichteten Geschoßdreherei befindet sich ein weiteres, unter Denkmalschutz gestelltes Gebäude unmittelbar westlich der VIII. Mechanischen Werkstatt.

2. U-Stadtbahn-Trasse

Unter Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die planfestgestellte Trasse der U-Stadtbahn. Die spätere Bebauung der Trasse ist im Vorfeld mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Der Trassenverlauf ist im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

Gleichfalls wurde in den Bebauungsplanentwurf die geplante Trasse nach Essen-Frohnhausen nachrichtlich eingetragen.

VIII. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung-Vorprüfung)

Nach Durchführung der UVP-Vorprüfung werden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bzw. Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben ermittelt und bewertet.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Naturhaushalt und Landschaft

Durch die Realisierung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft zu erwarten.

Das Plangebiet war bisher weitestgehend versiegelt. Durch die Planung eines zentralen Parks und die alleeartige Bepflanzung der Straßenräume mit Bäumen wird die ökologische Situation insgesamt verbessert.

1.2 Lokalklima

Gegenüber dem bisherigen Zustand sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten.

1.3 Gewässer und Grundwasser

Der bisher bestehende hohe Versiegelungsgrad und die vorliegende Altlastensituation lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu. Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad zwar reduziert, eine Niederschlagswasserversickerung ist jedoch aufgrund der Altlastensituation auch weiterhin nicht möglich.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 **Bodenbelastungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bodenbelastungsverdachtsflächen. Wie bereits unter Pkt. "Bodenbelastungen" dargestellt, kann eine Gefährdung durch umweltbelastende Stoffe im Boden nicht ausgeschlossen werden.

Diese Stoffe können während sämtlicher Erdarbeiten innerhalb der antropogenen Auffüllungen vorgefunden werden und bedingen dann eine gesonderte Behandlung. Art und Umfang der notwendigen Bodenbehandlungen sind durch den zur Begleitung der Erdarbeiten vorgeschriebenen unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festzulegen und zu überwachen.

2.2 **Lärm**

Durch den Straßenverkehr ist eine Lärmeinwirkung auf das Plangebiet gegeben. Ein Lärmgutachten wurde hierzu erstellt und entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen.

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der vorliegende Bebauungsplan stellt insgesamt eine auch aus ökologischer Sicht vertretbare Lösung dar. Insbesondere durch die zentrale Parkanlage wird der Anteil der Grünflächen gegenüber dem vorherigen industriell geprägten Zustand verbessert. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Tiefgaragenbegrünung werten die ökologische Qualität des Standortes weiter auf.

IX. Zahlenwerte

1. Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 10,85 ha
a) Kerngebiete	ca. 7,02 ha
b) sonstiges Sondergebiet	ca. 0,72 ha
c) öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,06 ha
d) öffentliche Grünfläche	ca. 1,05 ha

2. Nutzungswerte

Kerngebiete (MK ₁₋₂ , MK _{5,7,8} , MK ₁₀)	
Grundflächenzahl	1,0
Geschoßflächenzahl	3,0

Kerngebiete (MK ₃₋₄ , MK ₆ , MK ₉)	
Grundflächenzahl	1,0
Geschoßflächenzahl	4,0

Sonstiges Sondergebiet (SO)	
Grundflächenzahl	1,0
Geschoßflächenzahl	4,0

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 2/93 "Friedrich-Ebert-Straße/ehemaliger Großmarkt"
- Nr. 5/80 "Ostfeldstraße/Frohnhauser Straße/Limbecker Straße"

soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen.

XI. Öffentlich-rechtlich zu sichernde Regelungen

Städtebaulicher Vertrag

Die erstmalige Herstellung und unentgeltliche Abtretung nach Fertigstellung der neuen Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB (öffentliche Verkehrs- und Parkflächen) an die Stadt Essen wurde im Rahmen eines Kaufvertrages zwischen der EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, handelnd für die Stadt Essen, und der LEG - Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH am 01.07.1994 in Form eines Verpflichtungsvertrages vereinbart.

Danach verpflichtet sich die LEG:

1. die Freilegung, Baureifmachung und Altlastenbehandlung für das Kaufgrundstück durchzuführen,
2. die Planung und erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach Rechtsverbindlichkeit des noch aufzustellenden Bebauungsplanes, ggf. anderen Planungsrechtes, auf der Grundlage der "Bestimmungen zur Durchführung der Erschließung" vorzunehmen,

3. nach Fertigstellung der Erschließungsanlage die öffentlichen Verkehrs-, Grün-Freiflächen inkl. der darauf befindlichen baulichen Anlagen nach näherer Bestimmung durch die Stadt Essen an die Stadt Essen rückzuübertragen; ein Entgelt hierfür wird von der Stadt Essen nicht gezahlt, da es sich um einen Teil der von der LEG zu erbringenden Gegenleistung für die Übertragung des Kaufgrundstückes handelt,

4. den Umbau der Verkehrsflächen im Bereich des Berliner Platzes, soweit dieser Voraussetzung für die Herstellung der Treppenanlage in das Musical-Theater ist, sowie ggf. eine von ihr gewünschte Verbreiterung der Vorfläche vor der nördl. Längsseite der ehem. VIII. Mechanischen Werkstatt inkl. Leitungsumlegungen nach den Vorgaben der Stadt Essen - Tiefbauamt - als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsanlage in eigener finanzieller Verantwortung zu planen und durchzuführen. Ziff. 3. gilt auch für diese Anlagen. Die Zuwendungen gemäß § 8 Abs. 1 dürfen hierfür verwendet werden."

Da der Kaufvertrag alle erschließungsvertraglichen Bestimmungen nach dem Muster eines Erschließungsvertrages enthält, ist der Abschluß eines zusätzlichen Erschließungsvertrages nicht erforderlich.

Bezüglich der Altlastenbehandlung ist vor Satzungsbeschluß ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

XII. Kosten der Bauleitplanung

Entsprechend der zwischen der EWG, handelnd für die Stadt Essen, und der LEG im Rahmen des Kaufvertrages vom 01.07.1994 geschlossenen Erschließungsvereinbarung erfolgt die Herstellung der gesamten Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB durch die LEG.

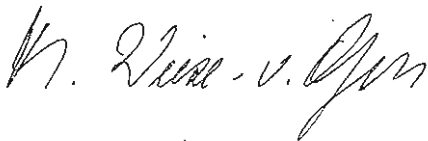
Nach Fertigstellung der neuen Erschließungsanlagen werden diese unentgeltlich an die Stadt Essen abgetreten (vgl. Pkt. XI.2).

Demzufolge entstehen der Stadt Essen durch die Realisierung des B-Planes keine Kosten.

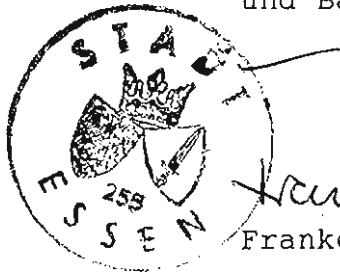
17.4.1997

Dezernat für Planung,
Bau und Boden

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Dr.-Ing. Wiese-von Ofen
Beigeordnete



Franke
Amtsleiter