

Stadt Essen
Stadtplanungsamt
61 - 4 - 1

1 . Ausfertigung

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.03 (E) 3/94
Bezirksregierung
Düsseldorf, den... 05.07.1995

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 3/94 "Teichstraße"

Änderung der Bebauungspläne 15/71 Innenstadt/XVIII. Änderung,
42/72 Innenstadt/XXII. Änderung und 4/85 Innenstadt - südlicher Teil

Stadtbezirk I, Stadtteil: Stadtkern

- *) gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Situation

1. Darstellungen im Flächennutzungsplan
2. Bebauungspläne
3. Planfeststellung gem. Personenbeförderungsgesetz (PBfG)

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehrssituation und technische Infrastruktur

IV. Allgemeine Planungsziele

V. Planinhalt

VI. Auswirkungen der Planungen (UVP)

VII. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Planentwurf wird in etwa begrenzt durch

- die westliche Straßenbegrenzungslinie der Teichstraße sowie deren Verlängerung in nördliche Richtung im Westen,
- die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße I. Dellbrügge sowie deren Verlängerung in östliche Richtung im Norden,
- die Gildehofstraße (Linienverlauf: in etwa Straßenmitte sowie deren Verlängerung in nördliche Richtung) im Osten und
- die südliche Grenze des Grundstückes Gildehofstraße 6 sowie deren Verlängerung in östliche und westliche Richtung im Süden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als "Gemischte Baufläche - Kerngebiet" dargestellt.

Die Gildehofstraße ist als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

II.2. Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Teichstraße" treffen die nachfolgend aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne Festsetzungen:

- Bebauungsplan 15/71 Innenstadt/XVIII. Änderung

Der Bebauungsplan trifft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Teichstraße" die Festsetzungen Kerngebiet - MK, Grundflächenzahl (GRZ) - 1,0 und Geschoßflächenzahl (GFZ) - 3,5.

Die maximal zulässige Geschossigkeit ist mit VI bzw. IV zwingend festgesetzt.

Der nordöstliche Teilbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Des weiteren setzt er die Begrenzung der U-Bahn fest.

- Bebauungsplan 42/72 Innenstadt/XXII. Änderung

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Teil trifft er die Festsetzungen MK, geschlossene Bauweise, GRZ - 1,0, GFZ - 5,0 sowie maximal XV-Geschosse.

- Bebauungsplan 4/85 Innenstadt - südlicher Teil

Der Bebauungsplan trifft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche.

Des weiteren wird die Begrenzung der U-Bahn nachrichtlich übernommen.

II.3. Planfeststellung gem. Personenbeförderungsgesetz (PBfG)

Unterhalb des Plangebietes verläuft eine Trasse der U-Bahn.

Diese wurde gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBfG) planfestgestellt.

III. Bestandsbeschreibung

III.1. Städtebauliche Situation

Der Baublock Teichstraße, I. Dellbrügge, Gildehofstraße und Am Handelshof, dessen nördlicher Teil den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet, wird weitgehend durch private Dienstleistungen (Büros, Verwaltungen) genutzt.

Im südlichen Teil befinden sich mehrere Kinos sowie das Hotel "Essener Hof".

Die baulich ungenutzten Grundstücke an der Gildehofstraße dienen als private Stellplätze.

In westlicher Richtung an den Planbereich angrenzend befindet sich ein Parkhaus in Kombination mit einer Tankstelle.

Nördlich des Planbereiches liegt das Burggymnasium.

In östlicher Richtung grenzen die bis zu XVI-geschossigen Bauten der Hypothekenbank an.

Der Planbereich selber wird derzeit durch ein leerstehendes Gebäude und eine Freifläche gebildet.

Für das leerstehende Gebäude existiert eine wirksame Abbruchgenehmigung, die Freifläche wird für private Stellplätze genutzt.

In dem durch einen hohen Versiegelungsgrad (80 %) geprägten Planbereich kommen drei Vegetationsstreifen entlang der drei, das Baugrundstück begrenzenden Straßen vor.

III.2. Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Gildehofstraße, die I. Dellbrücke und die Teichstraße. Die Gildehofstraße ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 32.000 Kfz/24 h belastet.

In fußläufiger Entfernung liegen der Essener Hauptbahnhof sowie die Haltestellen mehrerer U-Bahn- und Buslinien.

Der Standort ist somit sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossen.

Im Bereich I. Dellbrücke, Teichstraße, Gildehofstraße verlaufen unterirdisch, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, hochwertige Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Leitungsanlagen sind von der Baumaßnahme betroffen.

IV. Allgemeine Planungsziele

Wesentliches Ziel des vorliegenden B-Planentwurfes zur Änderung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung des Baublocks

Teichstraße, I. Dellbrügge, Gildehofstraße und Am Handelshof im nördlichen Bereich durch eine Bebauung mit einem Bürogebäude.

Durch die geplante Reduktion der Fahrbahnflächen in der I. Dellbrügge ist eine Vergrößerung der Fläche des Baugebietes erreichbar.

Dieses, sowie das Ziel die geplante Bebauung aus der städtebaulichen Struktur des Umfeldes abzuleiten und das bestehende Planungsrecht für den südlichen Teil des Baublockes zu berücksichtigen, erfordert eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes.

V. Planinhalt

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist es, für den nördlichen Bereich des Baublocks Teichstraße, I. Dellbrügge, Gildehofstraße und Am Handelshof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Bürogebäude zu schaffen.

Demgemäß wird das Gebiet, unter Berücksichtigung der Struktur der angrenzenden Bereiche als "Kerngebiet" -MK- gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Es ist festzustellen, daß weiterhin Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen in die Innenstadt drängen.

Das gehäufte Eindringen solcher Einrichtungen in das gewachsene städtebauliche Innenstadtgefüge bedeutet mit Blick auf die Ansprüche der schutzbedürftigen Bereiche nördlich des Plangebietes wie das Burggymnasium und die Domkirche eine unerwünschte Entwicklung im Planbereich, der mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden muß. Dementsprechend wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß innerhalb des MK-Gebietes solche Einrichtungen nicht zulässig sind.

Ebenso nicht zulässig sind innerhalb des Plangebietes Tankstellen.

Hierdurch soll einer Massierung solcher Einrichtungen und der damit verbundenen negativen Auswirkungen (Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Lärm, Abgase, ...) entgegengewirkt werden.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Umfeld des Plangebietes ist im wesentlichen von einer IV- bis VI-geschossigen Bebauung geprägt.

Die damit vorgegebene stadträumliche Struktur erfährt jedoch mit dem XVI-geschossigen Hochhaus der Hypothekenbank eine Überhöhung im Bereich des Varnhorstkreisels.

Unter Berücksichtigung der für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Baublocks planungsrechtlich zulässigen XV-geschossigen Bebauung ist die Anzahl der Vollgeschosse gestaffelt mit max. V, IX bzw. XIV Geschossen festgesetzt.

Dabei orientiert sich die XIV-geschossige Bebauung eindeutig zur Gildehofstraße bzw. zum Varnhorstkreisel. Hierdurch erhält der Baublock an seiner exponiertesten Stelle eine besondere städtebauliche Akzentuierung.

Für die XIV-geschossige Bebauung wird zusätzlich eine zwingende abstandsflächenrelevante Wandhöhe (WH) = 122,0 m üNN festgesetzt. Dieses ist aus Gründen der städtebaulich notwendigen Unterschreitung der Abstandsfläche durch das Hochhaus erforderlich.

Darüber hinaus sind Aufbauten (z. B. zur Unterbringung technischer Anlagen) möglich, soweit diese keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen.

Die IX- bzw. V-geschossige Bebauung dient der Eingliederung der hochgeschossigen Bebauung in die Nachbarbebauung.

Die Grundflächenzahl von 1,0 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Geschoßflächenzahl von 5,0 überschreitet die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze um 2,0.

Die Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- 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
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Vervollständigung des Baublocks Teichstraße, I. Dellbrücke, Gildehofstraße und Am Handelshof im nördlichen Bereich. Dabei soll der Baublock in seiner Orientierung zum Varnhorstkreisel eine besondere städtebauliche Akzentuierung erhalten.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße erfordert diese städtebauliche Zielsetzung eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Mißständen, bei deren Vorliegen die Anforderungen nicht erfüllt sind. Zu nennen sind:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Einwirkungen durch Immissionen sowie
- die vorhandene Erschließung.

Durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind die vorgenannten allgemeinen Anforderungen nicht beeinträchtigt.

NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten.

BEDÜRFNISSE DES VERKEHRS

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Gildehofstraße und die I. Dellbrücke bzw. Teichstraße.

Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen ist durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Nachbarschaft zum Essener

Hauptbahnhof sowie der Haltestellen mehrerer U-Bahn- und Buslinien ist es hervorragend durch den ÖPNV erschlossen.

Für den Planbereich gilt die Stellplatzbeschränkungssatzung der Stadt Essen vom 22.10.1993.

Ein Teil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze soll in einer Tiefgarage vorgesehen werden.

Für den übrigen Teil der notwendigen Stellplätze ist die Zahlung von Ablösebeträgen beabsichtigt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden demnach in ausreichendem Umfang befriedigt.

SONSTIGE ÖFFENTLICHE BELANGE

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder Planungen nach anderen Rechtsvorschriften liegt nicht vor.

AUSGLEICHENDE UMSTÄNDE UND MASSNAHMEN

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Bau-NVO müssen entweder bereits ausgleichende Umstände vorliegen oder ausgleichende Maßnahmen getroffen werden.

Ausgeglichen sein oder werden sollen die durch die Überschreitung möglichen städtebaulichen Nachteile.

Im vorliegenden Fall sind städtebauliche Nachteile allenfalls durch den durch die höhere Dichte entstehenden Zusatzverkehr zu befürchten. Dieser Nachteil ist jedoch durch die sehr gute Verkehrsanbindung des Baugebietes insbesondere durch den ÖPNV ausgeglichen.

Nach der oben angesprochenen Stellplatzbeschränkungssatzung der Stadt Essen vom 22.10.1993 dürfen lediglich 60 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Dieses führt zu einer Stärkung des ÖPNV und damit auch zu einer Verringerung des durch die Planung hervorgerufenen Mehrverkehrs.

- BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Entsprechend der Bauweise der umliegenden Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept, welches der Planung zugrundeliegt, ist einfach.

Durch Verlängerung der Baufluchten der Bebauung entlang der Gildehofstraße und der Teichstraße entstehen zwei sich durchdringende neue Baukörper.

Diese Baukörper komplettieren die Bebauung des Baublockes in nördliche Richtung.

In seiner Orientierung zum Varnhorstkreisel erhält der Baublock eine besondere städtebauliche Akzentuierung durch das Hochhaus.

Durch diese Baukörperanordnung entsteht entlang der Teichstraße eine unbebaute Fläche, die als Vorfahrt und repräsentativer Eingangsbereich genutzt werden kann.

Um eine Bebauung im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung sicherzustellen, werden für die V- und IX-geschossige Bebauung Baugrenzen, und für die XIV-geschossige Bebauung Baulinien festgesetzt.

Die Festsetzung der Baulinien ist aus Gründen der notwendigen Unterschreitung der Abstandsflächen durch das Hochhaus erforderlich. Sie gilt nur für die Vollgeschosse, so daß "Nicht-Vollgeschosse" (z. B. Technikaufbauten) hinter der Baulinie angeordnet werden können, um somit keine weiteren Abstandsflächen auszulösen. Die Einhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Brandschutz, Beleuchtung und Belüftung sowie soziale Gründe) wird durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

- ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes geschieht über die Gildehofstraße und die I. Dellbrücke bzw. Teichstraße.

Ausgehend von der Vorgabe, daß die Straße I. Dellbrücke gem. dem Verkehrskonzept und dem darauf basierenden Einziehungsverfahren im Bereich der Kettwiger Straße für den Fahrverkehr geschlossen worden ist, sollen die Fahrbahnflächen in der I. Dellbrücke soweit wie möglich reduziert werden.

Die Leistungsfähigkeit der Straßen ist durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt.

Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage vorgesehen. Diese wird mit ihrer Ein- und Ausfahrt zur Gildehofstraße entsprechend festgesetzt. Durch eine separate Einfädelspur kann die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

- GRÜNGESTALTUNG

Im Zuge des Rückbaus der gesamten Straße 'I. Dellbrügge' wird auch eine Straßenbegrünung (alleeartige Baumbepflanzung) angestrebt. Da jedoch nur ein untergeordneter Teil der I. Dellbrügge im Bebauungsplangebiet liegt, ist es unzweckmäßig, entsprechende Festsetzungen zu treffen, ohne den endgültigen Straßenaufbau zu kennen.

Für das Baugrundstück ist jedoch mit folgender Festsetzung beabsichtigt, eine Grüngestaltung sicherzustellen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sämtliche innerhalb des Bebauungsplangebietes liegende nicht überbauten Flächen des MK-Gebietes bis auf den Teil der notwendigen Erschließung vollständig mit bodendeckender Vegetation (z. B. Wiesenflächen mit Hochstauden und Einzelgehölzen standortheimischer Arten) zu begrünen.

Für jeden Baum, der nicht erhalten werden kann, ist ein neuer standortheimischer Baum zu pflanzen: Stammumfang mindestens 20 cm.

- U-BAHN

Unter den Grundstückspartellen Nr. 233, 234, 236, 286, 288 und 393 führt eine eingleisige Tunnelröhre der U-Bahn vom Porscheplatz in Richtung Hauptbahnhof. Die Tunneloberkante liegt in diesem Bereich ca. 6 m unter Geländeoberkante.

Der statischen Berechnung dieser Tunnelröhre liegen folgende Ansätze zugrunde:

a) Abgrabung

Für die Ausschachtungsarbeiten neuer Baumaßnahmen wurde für die U-Bahn-Tunnelröhre eine maximale zulässige Bodenentlastung um 3 m angesetzt. Tiefere Abgrabungen über sowie seitlich neben der Tunnelröhre würden die Standsicherheit des Tunnelbauwerkes gefährden.

b) Auflast

Als maximale zulässige Auflast für die Tunnelröhre wurde eine vierstöckige Geschoßhöhe angesetzt. Eine höhere Geschoßzahl erfordert es, die Lasten des Gebäudes seitlich an der U-Bahn-Tunnelröhre abzutragen.

Eine höhere Belastung der Tunnelröhre muß in jedem Fall ausgeschaltet werden.

Eine Überbauung der U-Bahn-Trasse ist im Vorfeld mit der Stadt Essen, U-Bahn-Bauamt, abzustimmen.

Die gemäß Personenbeförderungsgesetz planfestgestellte Trasse wird in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

- Immissionsschutz

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Gildehofstraße sind für die geplante Büronutzung zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundlage für die entsprechenden Berechnungen war die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von = 32.000 Kfz/24 h.

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde ein Beurteilungspegel tagsüber von 74 dB(A) errechnet. Die nächtlichen Werte wurden außer Acht gelassen, da es sich um eine reine Büronutzung handelt.

Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) (1 m vor dem Fenster) um 9 dB(A) und gemäß der VDI 2719 (im Innenraum) von 35 - 45 dB(A) um **39 - 29 dB(A)** überschritten. Durch textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Auflage gemacht. Dies bedeutet, daß generell ge-

mäß DIN 2719 Fenster der Schallschutzklasse 3 (Minderung bis zu 39 dB(A)) für die der Gildehofstraße und I. Dellbrügge zugewandten Fronten zu verwenden sind.

- Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen

Für den Bereich der Innenstadt hat die Stadt mit der 'Steag' einen Konzessionsvertrag über die Versorgung mit Fernwärme abgeschlossen. Damit sollte insbesondere den Bürohäusern und den Kaufhäusern ermöglicht werden, ihre Einzelfeuerungsanlagen aufzugeben und sich an das Fernwärmenetz anzuschließen. Im Bereich Stadtkern werden heute über 70 % der Gebäude mit Fernwärme versorgt.

Um mittelfristig die Immissionssituation weiter zu verbessern und Vorsorge für ein gesundes Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt zu leisten, setzt der Bebauungsplan durch Text folgendes fest:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.

Planungsziel ist es somit, eine umfassende umweltfreundliche, schadstoffarme leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) zu erreichen. Da in der gesamten Innenstadt Leitungen mit den genannten Energieträgern vorhanden sind und jeder Interessent angeschlossen werden kann, ist die Versorgung sichergestellt.

Die notwendigen Verlagerungen von Ver- und Versorgungsleitungen werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanziele in Abstimmung mit den entsprechenden Trägern der Leitungen vorgenommen. Die hierbei anfallenden Kosten werden vom Bauträger übernommen.

Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Emschergenossenschafts-

Kläranlagen.

Auf der Grundlage des MURL-Erlasses vom 08.01.1992 und 13.11.1992 können, sofern die Gemeinde noch keine Abwasserbehandlungsanlage betreibt, die alle Grenzwerte einhalten kann, Bedenken zurückgestellt werden, wenn neben den übrigen Bedingungen des Erlasses - die Gemeinde sich verpflichtet, nicht mehr als 10 % zusätzliche Einwohnerwerte - bezogen auf die Summe aller Bebauungspläne in einem Kläranlageinzugsgebiet - anzuschließen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplanbereich zu.

- Denkmalschutz

Die geplante Bebauung des Bebauungsplanes berührt eine Reihe historischer Monumente:

1. Die Huysensmühle (Erwähnung z. B. 1375 und 1399)
2. Frühneuzeitliche Bebauung
3. Die Stadtteiche
4. Unter Umständen auch Reste der Stadtbefestigungen

Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, daß bei der Realisierung der Planungsziele des B-Planes eine archäologische Betreuung notwendig ist.

VI. Auswirkungen der Planungen (UVP)

Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

In dem durch einen hohen Versiegelungsgrad (80 %) geprägten Planbereich kommen drei Vegetationsstreifen als Straßenbegleitgrün vor. Die direkt an das Baugrundstück angrenzenden Flächen sind bepflanzt. Zudem wachsen dort insgesamt sieben Einzelbäume, von denen vier Bäume (bis ca. 30 Jahre) aufgrund ihres Stammumfangs (80 bis 100 cm) unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die Straßenbäume sind aufgrund ihrer allgemein bekannten Wohlfahrtswirkung (u. a. Klima, Ortsbild) für den Straßenraum bedeutsam.

Bei der Verkehrsgrünfläche im Kreuzungsbereich der Dellbrügge handelt es sich um eine reine Rasenfläche.

Diese Gegebenheiten werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt.

Zum Ausgleich und zur Verbesserung der Umweltsituation soll die bereits angesprochene textliche Festsetzung beitragen, die die Voraussetzung für eine vollständige Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen) schafft.

Hinsichtlich der Umweltbereiche Luft und Klima wird ausgeführt, daß mit einer Massierung von Hochhäusern oder Bauwerken, welche wesentlich ihre Umgebung überragen, die örtlichen Verhältnisse verändert werden können. So kann bei gesteigerter Windböigkeit der freie Windstrom gebremst werden, woraus trotz örtlich gesteigerter Ventilation bzw. Windturbulenz eine stadträumliche Abnahme der Winddurchlüftung resultieren kann. Gleichzeitig kann es zu äußerst unbehaglichen zügigen Aufenthaltsbereichen kommen.

Eine weitere nachteilige Wirkung, die mit der systematischen Höherzonung städtischer Bebauung eintreten kann, ist die Zunahme der Luftverschmutzung am Ort, da die Schornsteinabgase vorhandener Gebäude nicht mehr in den freien Windstrom gelangen.

Mit Blick auf die allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie vertretbare Einwirkungen der Immissionen) sind daher die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Klima und die Lufthygiene im Rahmen der weiterführenden UVP zu untersuchen.

Mit Blick auf die Stellplatzbeschränkungssatzung sowie die eingeschränkte Möglichkeit Stellplätze auf dem Baugrundstück (geringe

Grundstücksgröße, U-Bahntrasse) anzuordnen, wird sich die Zunahme der Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr nicht erheblich auswirken.

Um mittelfristig die Immissionssituation in der Innenstadt zu verbessern, wird durch eine textliche Festsetzung angestrebt, daß nur leitungsgebundene Energiearten benutzt werden.

Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Bei den Umweltbereichen 'Luft / Lärm' werden Beeinträchtigungen des Vorhabens durch den Kfz-Verkehr der Gildehofstraße erwartet. Auch hier werden im Rahmen der weiterführenden Untersuchungen zur UVP die Luftverhältnisse ermittelt. Hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Gildehofstraße wird über eine textliche Festsetzung die Voraussetzung geschaffen, daß gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

VII. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)

Kerngebietsnutzung (MK)

Grundflächenzahl (GRZ)	1,0
Geschoßflächenzahl (GFZ)	5,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	V, IX, XIV
Die Größe des Plangebietes umfaßt insgesamt	0,4 ha
Hiervon sind:	
Verkehrsflächen	0,2 ha
Kerngebietsnutzung	0,2 ha

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Teichstraße' gelten die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen, als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft - soweit sie vom Geltungsbereich erfaßt werden - die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Nr. 15/71, Innenstadt / XVIII. Änderung
- Nr. 42/72, Innenstadt / XXII. Änderung
- Nr. 4/85, Innenstadt - südlicher Teil

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Kosten der Bodenordnung

Der o. g. Bebauungsplanentwurf hat im wesentlichen die Schließung des Baublocks Teichstraße / I. Dellbrügge und Gildehofstraße ohne Herstellung einer Erschließungsanlage zum Ziel. Weiterhin wird der Planbereich überwiegend durch ein leerstehendes Gebäude überdeckt. Es wird davon ausgegangen, daß die anfallenden Abbruch- sowie evtl. sonstige Nebenkosten (eine wirksame Abbruchgenehmigung liegt bereits vor) der Investor übernimmt. Somit fallen für den Bebauungsplanentwurf keine Bodenordnungskosten an.

Kosten für den Rückbau der Verkehrsflächen

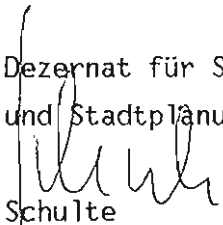
Die Kosten für den Umbau der Verkehrsflächen und des hieraus resultierenden Umbaus der Ver- und Entsorgungsleitungen werden auf den Bauherrn übertragen, so daß der Stadt keine Kosten entstehen.

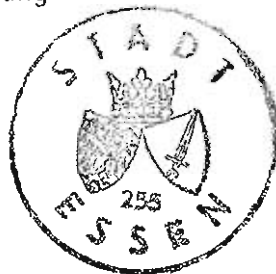
Durchführung

Die Eigentumsstruktur des Bebauungsplanentwurfes überdeckt im wesentlichen das Eigentum eines Fremdeigentümers und der Stadt Essen. Für die geplante Neubaumaßnahme ist der Erwerb einer Teilfläche aus dem städtischen Besitz von diesem notwendig, um den Bebauungsplan realisieren zu können. Es ist beabsichtigt, den Verkauf seitens der Stadt, da dieser aus städtebaulicher Sicht befürwortet wird, freihändig durchzuführen.

05.05.1994

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Franke
Amtsleiter

Begründung*)

zum Bebauungsplan Nr. 3/94 "Teichstraße"

Änderung der Bebauungspläne 15/71 Innenstadt/XVIII. Änderung,
42/72 Innenstadt/XXII. Änderung und 4/85 Innenstadt - südlicher Teil

Stadtbezirk I, Stadtteil: Stadtkern

- *) gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Situation

1. Darstellungen im Flächennutzungsplan
2. Bebauungspläne
3. Planfeststellung gem. Personenbeförderungsgesetz (PBfG)

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehrssituation und technische Infrastruktur

IV. Allgemeine Planungsziele

V. Planinhalt

VI. Auswirkungen der Planungen (UVP)

VII. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Planentwurf wird in etwa begrenzt durch

- die westliche Straßenbegrenzungslinie der Teichstraße sowie deren Verlängerung in nördliche Richtung im Westen,
- die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße I. Dellbrügge sowie deren Verlängerung in östliche Richtung im Norden,
- die Gildehofstraße (Linienverlauf: in etwa Straßenmitte sowie deren Verlängerung in nördliche Richtung) im Osten und
- die südliche Grenze des Grundstückes Gildehofstraße 6 sowie deren Verlängerung in östliche und westliche Richtung im Süden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als "Gemischte Baufläche - Kerngebiet" dargestellt.

Die Gildehofstraße ist als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

II.2. Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Teichstraße" treffen die nachfolgend aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne Festsetzungen:

- Bebauungsplan 15/71 Innenstadt/XVIII. Änderung
Der Bebauungsplan trifft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Teichstraße" die Festsetzungen Kerngebiet - MK, Grundflächenzahl (GRZ) - 1,0 und Geschoßflächenzahl (GFZ) - 3,5.

Die maximal zulässige Geschossigkeit ist mit VI bzw. IV zwingend festgesetzt.

Der nordöstliche Teilbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Des weiteren setzt er die Begrenzung der U-Bahn fest.

- Bebauungsplan 42/72 Innenstadt/XXII. Änderung

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Teil trifft er die Festsetzungen MK, geschlossene Bauweise, GRZ - 1,0, GFZ - 5,0 sowie maximal XV-Geschosse.

- Bebauungsplan 4/85 Innenstadt - südlicher Teil

Der Bebauungsplan trifft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche.

Des weiteren wird die Begrenzung der U-Bahn nachrichtlich übernommen.

II.3. Planfeststellung gem. Personenbeförderungsgesetz (PBfG)

Unterhalb des Plangebietes verläuft eine Trasse der U-Bahn.

Diese wurde gemäß Personenbeförderungsgesetz (PBfG) planfestgestellt.

III. Bestandsbeschreibung

III.1. Städtebauliche Situation

Der Baublock Teichstraße, I. Dellbrügge, Gildehofstraße und Am Handelshof, dessen nördlicher Teil den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet, wird weitgehend durch private Dienstleistungen (Büros, Verwaltungen) genutzt.

Im südlichen Teil befinden sich mehrere Kinos sowie das Hotel "Essener Hof".

Die baulich ungenutzten Grundstücke an der Gildehofstraße dienen als private Stellplätze.

In westlicher Richtung an den Planbereich angrenzend befindet sich ein Parkhaus in Kombination mit einer Tankstelle.

Nördlich des Planbereiches liegt das Burggymnasium.

In östlicher Richtung grenzen die bis zu XVI-geschossigen Bauten der Hypothekenbank an.

Der Planbereich selber wird derzeit durch ein leerstehendes Gebäude und eine Freifläche gebildet.

Für das leerstehende Gebäude existiert eine wirksame Abbruchgenehmigung, die Freifläche wird für private Stellplätze genutzt.

In dem durch einen hohen Versiegelungsgrad (80 %) geprägten Planbereich kommen drei Vegetationsstreifen entlang der drei, das Baugrundstück begrenzenden Straßen vor.

III.2. Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Gildehofstraße, die I. Dellbrücke und die Teichstraße. Die Gildehofstraße ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 32.000 Kfz/24 h belastet.

In fußläufiger Entfernung liegen der Essener Hauptbahnhof sowie die Haltestellen mehrerer U-Bahn- und Buslinien.

Der Standort ist somit sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch für den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossen.

Im Bereich I. Dellbrücke, Teichstraße, Gildehofstraße verlaufen unterirdisch, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, hochwertige Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Leitungsanlagen sind von der Baumaßnahme betroffen.

IV. Allgemeine Planungsziele

Wesentliches Ziel des vorliegenden B-Planentwurfes zur Änderung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung des Baublocks

Teichstraße, I. Dellbrücke, Gildehofstraße und Am Handelshof im nördlichen Bereich durch eine Bebauung mit einem Bürogebäude.
Durch die geplante Reduktion der Fahrbahnflächen in der I. Dellbrücke ist eine Vergrößerung der Fläche des Baugebietes erreichbar.
Dieses, sowie das Ziel, die geplante Bebauung aus der städtebaulichen Struktur des Umfeldes abzuleiten und das bestehende Planungsrecht für den südlichen Teil des Baublockes zu berücksichtigen, erfordert eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes.

V. Planinhalt

V.1 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist es, für den nördlichen Bereich des Baublockes Teichstraße, I. Dellbrücke, Gildehofstraße und Am Handelshof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Bürogebäude zu schaffen.

Demgemäß wird das Gebiet, unter Berücksichtigung der Struktur der angrenzenden Bereiche als "Kerngebiet" -MK- gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Es ist festzustellen, daß weiterhin Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen in die Innenstadt drängen.

Das gehäufte Eindringen solcher Einrichtungen in das gewachsene städtebauliche Innenstadtgefüge bedeutet mit Blick auf die Ansprüche der schutzbedürftigen Bereiche nördlich des Plangebietes wie das Burggymnasium und die Domkirche eine unerwünschte Entwicklung im Planbereich, der mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden muß. Dementsprechend wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß innerhalb des MK-Gebietes solche Einrichtungen nicht zulässig sind.

Ebenso nicht zulässig sind innerhalb des Plangebietes Tankstellen.

Hierdurch soll einer Massierung solcher Einrichtungen und der damit verbundenen negativen Auswirkungen (Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Lärm, Abgase, ...) entgegengewirkt werden.

V.2 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Umfeld des Plangebietes ist im wesentlichen von einer IV- bis VI-geschossigen Bebauung geprägt.

Die damit vorgegebene stadträumliche Struktur erfährt jedoch mit dem XVI-geschossigen Hochhaus der Hypothekenbank eine Überhöhung im Bereich des Varnhorstkreisels.

Unter Berücksichtigung der für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Baublocks planungsrechtlich zulässigen XV-geschossigen Bebauung ist die Anzahl der Vollgeschosse gestaffelt mit max. V, IX bzw. XIV Geschossen festgesetzt.

Dabei orientiert sich die XIV-geschossige Bebauung eindeutig zur Gildehofstraße bzw. zum Varnhorstkreisel. Hierdurch erhält der Baublock an seiner exponiertesten Stelle eine besondere städtebauliche Akzentuierung.

Für die XIV-geschossige Bebauung wird zusätzlich eine zwingende abstandsflächenrelevante Wandhöhe (WH) = 122,0 m üNN festgesetzt. Dieses ist aus Gründen der städtebaulich notwendigen Unterschreitung der Abstandfläche durch das Hochhaus erforderlich.

Darüber hinaus sind Aufbauten (z. B. zur Unterbringung technischer Anlagen) möglich, soweit diese keine zusätzlichen Abstandflächen auslösen.

Die IX- bzw. V-geschossige Bebauung dient der Eingliederung der hochgeschossigen Bebauung in die Nachbarbebauung.

Die Grundflächenzahl von 1,0 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Geschoßflächenzahl von 5,0 überschreitet die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze um 2,0.

Die Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- 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
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Vervollständigung des Baublocks Teichstraße, I. Dellbrügge, Gildehofstraße und Am Handelshof im nördlichen Bereich. Dabei soll der Baublock in seiner Orientierung zum Varnhorstkreisel eine besondere städtebauliche Akzentuierung erhalten.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße erfordert diese städtebauliche Zielsetzung eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Mißständen, bei deren Vorliegen die Anforderungen nicht erfüllt sind. Zunennen sind:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Einwirkungen durch Immissionen sowie
- die vorhandene Erschließung.

Durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind die vorgenannten allgemeinen Anforderungen nicht beeinträchtigt.

NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten.

BEDÜRFNISSE DES VERKEHRS

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Gildehofstraße und die I. Dellbrügge bzw. Teichstraße.

Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen ist durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Nachbarschaft zum Essener

Hauptbahnhof sowie der Haltestellen mehrerer U-Bahn- und Buslinien ist es hervorragend durch den ÖPNV erschlossen.

Für den Planbereich gilt die Stellplatzbeschränkungssatzung der Stadt Essen vom 22.10.1993.

Ein Teil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze soll in einer Tiefgarage vorgesehen werden.

Für den übrigen Teil der notwendigen Stellplätze ist die Zahlung von Ablösebeträgen beabsichtigt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden demnach in ausreichendem Umfang befriedigt.

SONSTIGE ÖFFENTLICHE BELANGE

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder Planungen nach anderen Rechtsvorschriften liegt nicht vor.

AUSGLEICHENDE UMSTÄNDE UND MASSNAHMEN

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Bau-NVO müssen entweder bereits ausgleichende Umstände vorliegen oder ausgleichende Maßnahmen getroffen werden.

Ausgeglichen sein oder werden sollen die durch die Überschreitung möglichen städtebaulichen Nachteile.

Im vorliegenden Fall sind städtebauliche Nachteile allenfalls durch den durch die höhere Dichte entstehenden Zusatzverkehr zu befürchten. Dieser Nachteil ist jedoch durch die sehr gute Verkehrsanbindung des Baugebietes insbesondere durch den ÖPNV ausgeglichen.

Nach der oben angesprochenen Stellplatzbeschränkungssatzung der Stadt Essen vom 22.10.1993 dürfen lediglich 60 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Dieses führt zu einer Stärkung des ÖPNV und damit auch zu einer Verringerung des durch die Planung hervorgerufenen Mehrverkehrs.

V.3 - BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Entsprechend der Bauweise der umliegenden Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept, welches der Planung zugrundeliegt, ist einfach.

Durch Verlängerung der Baufluchten der Bebauung entlang der Gildehofstraße und der Teichstraße entstehen zwei sich durchdringende neue Baukörper.

Diese Baukörper komplettieren die Bebauung des Baublockes in nördliche Richtung.

In seiner Orientierung zum Varnhorstkreisel erhält der Baublock eine besondere städtebauliche Akzentuierung durch das Hochhaus.

Durch diese Baukörperanordnung entsteht entlang der Teichstraße eine unbebaute Fläche, die als Vorfahrt und repräsentativer Eingangsbereich genutzt werden kann.

Um eine Bebauung im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung sicherzustellen, werden für die V- und IX-geschossige Bebauung Baugrenzen, und für die XIV-geschossige Bebauung Baulinien festgesetzt.

Die Festsetzung der Baulinien ist aus Gründen der notwendigen Unterschreitung der Abstandflächen durch das Hochhaus erforderlich. Sie gilt nur für die Vollgeschosse, so daß "Nicht-Vollgeschosse" (z. B. Technikaufbauten) hinter der Baulinie angeordnet werden können, um somit keine weiteren Abstandflächen auszulösen. Die Einhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Brandschutz, Beleuchtung und Belüftung sowie soziale Gründe) wird durch die Reduzierung der Abstandflächen nicht beeinträchtigt. Auch wird durch das Planungsziel des Bebauungsplanes 'Teichstraße' keine Vorgabe für das südlich angrenzende Baugebiet gemacht, die unvertretbare Nutzungseinschränkungen zur Folge haben. Für das südlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzende Gebiet setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42/72 'Innenstadt / XXII. Änderung' ein Kerngebiet (MK), XV Geschosse, GRZ 1,0, GFZ 5,0 fest. Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandflächen bemißt sich allein nach § 6 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW). Darüber hinaus bestimmt § 6 Abs. 2 Bauordnung NW, daß die Abstandflächen in der Regel auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Dieses gilt auch für eine zukünftige Bebauung des südlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Gebietes. Die Lage des jetzt geplanten XIV-geschossigen Gebäudes

ist für die Bemessung der Abstandflächen daher rechtlich ohne Belang.

Unabhängig von den o. a. Überlegungen wäre die Verschattung des geplanten XIV-geschossigen Gebäudes durch eine 'ähnlich' hohe Bebauung unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes für eine derartige Neu- baumaßnahme kein Ablehnungsgrund, da das geplante XIV-geschossige Ge- bäude mit der Schmalseite nach Süden ausgerichtet worden ist und hierdurch eine evtl. mögliche Verschattung nur kurzfristig entstehen würde und damit zumutbar wäre.

V.4 - ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes geschieht über die Gilde- hofstraße und die I. Dellbrügge bzw. Teichstraße.

Ausgehend von der Vorgabe, daß die Straße I. Dellbrügge gem. dem Ver- kehrskonzept und dem darauf basierenden Einziehungsverfahren im Be- reich der Kettwiger Straße für den Fahrverkehr geschlossen worden ist, sollen die Fahrbahnflächen in der I. Dellbrügge soweit wie mög- lich reduziert werden.

Die Leistungsfähigkeit der Straßen ist durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt.

Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage vorgese- hen. Diese wird mit ihrer Ein- und Ausfahrt zur Gildehofstraße ent- sprechend festgesetzt. Durch eine separate Einfädelspur kann die Si- cherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

V.5 - GRÜNGESTALTUNG

Im Zuge des Rückbaus der gesamten Straße 'I. Dellbrügge' wird auch eine Straßenbegrünung (alleeartige Baumbepflanzung) angestrebt. Da jedoch nur ein untergeordneter Teil der I. Dellbrügge im Bebauungs- plangebiet liegt, ist es unzumutbar, entsprechende Festsetzungen zu treffen, ohne den endgültigen Straßenaufbau zu kennen.

Für das Baugrundstück ist jedoch mit folgender Festsetzung beabsichtigt, eine Grüngestaltung sicherzustellen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sämtliche innerhalb des Bebauungsplangebietes liegende nicht überbauten Flächen des MK-Gebietes bis auf den Teil der notwendigen Erschließung vollständig mit bodendeckender Vegetation (z. B. Wiesenflächen mit Hochstauden und Einzelgehölzen standortheimischer Arten) zu begrünen.

Für jeden Baum, der nicht erhalten werden kann, sind zwei neue standortheimische Bäume zu pflanzen: Stammumfang mindestens 20 cm.

V.6 - U-BAHN

Unter den Grundstückspartellen Nr. 233, 234, 236, 286, 288 und 393 führt eine eingleisige Tunnelröhre der U-Bahn vom Porscheplatz in Richtung Hauptbahnhof. Die Tunneloberkante liegt in diesem Bereich ca. 6 m unter Geländeoberkante.

Der statischen Berechnung dieser Tunnelröhre liegen folgende Ansätze zugrunde:

a) Abgrabung

Für die Ausschachtungsarbeiten neuer Baumaßnahmen wurde für die U-Bahn-Tunnelröhre eine maximale zulässige Bodenentlastung um 3 m angesetzt. Tiefere Abgrabungen über sowie seitlich neben der Tunnelröhre würden die Standsicherheit des Tunnelbauwerkes gefährden.

b) Auflast

Als maximale zulässige Auflast für die Tunnelröhre wurde eine vierstöckige Geschoßhöhe angesetzt. Eine höhere Geschoßzahl erfordert es, die Lasten des Gebäudes seitlich an der U-Bahn-Tunnelröhre abzutragen.

Eine höhere Belastung der Tunnelröhre muß in jedem Fall ausgeschaltet werden.

Eine Überbauung der U-Bahn-Trasse ist im Vorfeld mit der Stadt Essen, U-Bahn-Bauamt, abzustimmen.

Die gemäß Personenbeförderungsgesetz planfestgestellte Trasse wird in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

V.7 - Immissionsschutz

VERKEHRSLÄRM

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Gildehofstraße sind für die geplante Büronutzung zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundlage für die entsprechenden Berechnungen war die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von = 32.000 Kfz/24 h.

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde ein Beurteilungspegel tagsüber von 74 dB(A) errechnet. Die nächtlichen Werte wurden außer Acht gelassen, da es sich um eine reine Büronutzung handelt.

Demnach wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) (1 m vor dem Fenster) um 9 dB(A) und gemäß der VDI 2719 (im Innenraum) von 35 - 45 dB(A) um 39 - 29 dB(A) überschritten. Durch textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Auflage gemacht. Dies bedeutet, daß generell gemäß DIN 2719 Fenster der Schallschutzklasse 3 (Minderung bis zu 39 dB(A)) für die der Gildehofstraße und I. Dellbrücke zugewandten Fronten zu verwenden sind.

WIND- UND LUFTHYGIENISCHE VERHÄLTNISSE

Hinsichtlich der wind- und lufthygienischen Verhältnisse wurde ein Gutachten erarbeitet. Aufgabe dieses Gutachtens war es, zu untersuchen, ob es durch die Errichtung des Hochhauses zu Gefährdungen von Passanten in der Umgebung des geplanten Gebäudes kommen kann und inwieweit sich die lufthygienische Belastungssituation in der näheren Umgebung - insbesondere am Burggymnasium - verändern wird.

Das Gutachten kann beim Planungsamt der Stadt Essen eingesehen werden.

Ergebnisse des Gutachtens:

Windverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet kann es in der näheren Umgebung der massiven Gebäudekomplexe des Gildehofcenters und der Humboldtschule durch Verdrängungseffekte bei windigen zyklonalen Wetterlagen zu deutlichen Windverstärkungen kommen. Nach dem Bau des geplanten Hochhauses entstehen in der näheren Umgebung des geplanten Gebäudes zwei zusätzliche Zonen, in denen mit vergleichbar hohen maximalen Windgeschwindigkeiten zu rechnen ist. Ein Bereich mit einem hohen Gefährdungspotential durch Windböen befindet sich in der Gildehofstraße zwischen dem neuen Gebäude und der bereits bestehenden Hochhausbebauung auf der Straßenseite, der andere nordwestlich vom geplanten Hochhaus im Bereich der Einmündung der Teichstraße in die I. Dellbrücke. Die Wahrscheinlichkeit gefährlicher Windböen ist hier gegenüber dem Freiland deutlich erhöht.

Bei der Bewertung der Ergebnisse der Windfeldsimulationen muß berücksichtigt werden, daß die o. g. stark windbelasteten Problemzonen als Fahrbahnen und Fußgängerwege genutzt werden. Es befinden sich hier keine besonderen Einrichtungen, die Passanten anziehen und zu einem Aufenthalt animieren (z. B. Straßencafés, Parks, Biergärten o. ä.). Eine Beeinträchtigung der Nutzung solcher Einrichtungen durch die Verstärkung der Windgeschwindigkeit oder ein besonderes Gefährdungspotential durch eine hohe Aufenthaltswahrscheinlichkeit und -dichte von Menschen ist daher in den am stärksten betroffenen Bereichen nicht gegeben.

Obwohl in den Zonen, in denen durch den Bau des Hochhauses problematische Windverhältnisse entstehen, keine windempfindlichen Nutzungen vorgesehen sind, sollten aus Vorsorgegesichtspunkten bei der Realisierung des Bebauungsplanes Maßnahmen durchgeführt werden, die die Zunahme der Windgeschwindigkeit in der Umgebung des Hochhauses begrenzen. Es sollte daher überprüft werden, ob beim Bau des Hochhauses die folgenden Faktoren, die zur Windminimierung führen, realisiert werden können:

a) Hohe Windrauhigkeit in der Umgebung

Um die Windgeschwindigkeit in Bodennähe zu reduzieren, sollte die Bodenrauhigkeit im Bebauungsplangebiet durch eine entsprechende gärtnerische Gestaltung erhöht werden. Die Außenanlagen sollten zumindest tlw. mit immergrünen, standfesten und dichten Büschen bepflanzt werden, die auch im Winter als Windschutz fungieren. Die größte Wirksamkeit erzielt eine entsprechende Bepflanzung, wenn sie in der unmittelbaren Umgebung der Nordwestecke des Hochhauses platziert wird. Zur Optimierung des windreduzierenden Effektes sollte eine versetzt gestaffelte Form der Bepflanzung angestrebt werden. Auch an der Nordostecke und an der Ostseite des Hochhauses wäre eine entsprechende Bepflanzung aus windklimatologischer Sicht sinnvoll.

b) Hohe Rauigkeit der Fassade des Hochhauses

Um die Windgeschwindigkeit in Gebäudenähe stärker herabzusetzen, sollte die Fassade des Hochhauses keine glatte Oberfläche aufweisen, sondern, wenn möglich, durch Vorsprünge, Streben o. ä. vertikal gegliedert werden. Hierdurch wird der Reibungswiderstand des Gebäudes für die an ihm vorbeiströmende Luft vergrößert, so daß sie stärker abgebremst wird.

Werden die vorgeschlagenen Maßnahmen gezielt eingesetzt, so können die negativen Auswirkungen des Hochhauses auf das Windklima in der Umgebung deutlich abgemildert werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Begrünungsmaßnahmen sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 gegeben. Art und Anordnung der Bepflanzung sowie die Ausbildung der Fassaden wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Lufthygienische Verhältnisse

Die Realisierung des Bebauungsplanes 'Teichstraße' führt in der näheren Umgebung des Gebäudes nur zu geringen, räumlich eng begrenzten Veränderungen der lufthygienischen Belastung. An relevanten Immissionspunkten (Wohnhäuser und Gebäude, Teile des Burggymnasiums) ist

für die wichtigsten verkehrsbedingten Luftschadstoffe Benzol, Ruß und NO₂ eine Überschreitung der Grenz- und Richtwerte nicht zu erwarten.

- Ver- und Entsorgung

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Für den Bereich der Innenstadt hat die Stadt mit der 'Steag' einen Konzessionsvertrag über die Versorgung mit Fernwärme abgeschlossen. Damit sollte insbesondere den Bürohäusern und den Kaufhäusern ermöglicht werden, ihre Einzelfeuerungsanlagen aufzugeben und sich an das Fernwärmenetz anzuschließen. Im Bereich Stadtkern werden heute über 70 % der Gebäude mit Fernwärme versorgt.

Um mittelfristig die Immissionssituation weiter zu verbessern und Vorsorge für ein gesundes Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt zu leisten, setzt der Bebauungsplan durch Text folgendes fest:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.

Planungsziel ist es somit, eine umfassende umweltfreundliche, schadstoffarme leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) zu erreichen. Da in der gesamten Innenstadt Leitungen mit den genannten Energieträgern vorhanden sind und jeder Interessent angeschlossen werden kann, ist die Versorgung sichergestellt.

Die notwendigen Verlagerungen von Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanziele in Abstimmung mit den entsprechenden Trägern der Leitungen vorgenommen. Die hierbei anfallenden Kosten werden vom Bauträger übernommen.

ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Emschergenossenschafts-kläranlagen.

Auf der Grundlage des MURL-Erlasses vom 08.01.1992 und 13.11.1992 können, sofern die Gemeinde noch keine Abwasserbehandlungsanlage betreibt, die alle Grenzwerte einhalten kann, Bedenken zurückgestellt werden, wenn neben den übrigen Bedingungen des Erlasses - die Gemeinde sich verpflichtet, nicht mehr als 10 % zusätzliche Einwohnerwerte - bezogen auf die Summe aller Bebauungspläne in einem Kläranlageneinzugsgebiet - anzuschließen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplanbereich zu.

- Denkmalschutz

Die geplante Bebauung des Bebauungsplanes berührt eine Reihe historischer Monumente:

1. Die Huyssensmühle (Erwähnung z. B. 1375 und 1399)
2. Frühneuzeitliche Bebauung
3. Die Stadtteiche
4. Unter Umständen auch Reste der Stadtbefestigungen

Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, daß bei der Realisierung der Planungsziele des B-Planes eine archäologische Betreuung notwendig ist.

VI. Auswirkungen der Planungen (UVP)

Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

In dem durch einen hohen Versiegelungsgrad (80 %) geprägten Planbereich kommen drei Vegetationsstreifen als Straßenbegleitgrün vor. Die direkt an das Baugrundstück angrenzenden Flächen sind bepflanzt. Zudem wachsen dort insgesamt sieben Einzelbäume, von denen vier Bäume (bis ca. 30 Jahre) aufgrund ihres Stammumfangs (80 bis 100 cm) unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die Straßenbäume sind aufgrund ihrer allgemein bekannten Wohlfahrtswirkung (u. a. Klima, Ortsbild) für den Straßenraum bedeutsam.

Bei der Verkehrsgrünfläche im Kreuzungsbereich der Dellbrügge handelt es sich um eine reine Rasenfläche.

Diese Gegebenheiten werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt.

Zum Ausgleich und zur Verbesserung der Umweltsituation soll die bereits angesprochene textliche Festsetzung beitragen, die die Voraussetzung für eine vollständige Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen) schafft.

Hinsichtlich der Umweltbereiche Luft und Klima wird ausgeführt, daß mit einer Massierung von Hochhäusern oder Bauwerken, welche wesentlich ihre Umgebung überragen, die örtlichen Verhältnisse verändert werden können. So kann bei gesteigerter Windböigkeit der freie Windstrom gebremst werden, woraus trotz örtlich gesteigerter Ventilation bzw. Windturbulenz eine stadträumliche Abnahme der Winddurchlüftung resultieren kann. Gleichzeitig kann es zu äußerst unbehaglichen zugigen Aufenthaltsbereichen kommen.

Eine weitere nachteilige Wirkung, die mit der systematischen Höherzonung städtischer Bebauung eintreten kann, ist die Zunahme der Luftverschmutzung am Ort, da die Schornsteinabgase vorhandener Gebäude nicht mehr in den freien Windstrom gelangen.

Wie bereits unter Pkt. V.7 dieser Begründung ausgeführt, wurde für die Umweltbereiche 'Wind' und 'Lufthygiene' ein Gutachten erstellt, das Empfehlungen beinhaltet, die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten sind (siehe Pkt. V.7). Die planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgeschlagenen Maßnahmen (z. B. Begrünung, um die Rauigkeit der Oberfläche zu erhöhen) werden durch den Bebauungsplan geschaffen. Werden die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen

im Zuge der Neubaumaßnahme gezielt eingesetzt, so können die negativen Auswirkungen des Hochhauses auf das Windklima in der Umgebung deutlich abgemildert werden.

Hinsichtlich der Lufthygiene wird vom Gutachter ausgeführt, daß die Veränderungen der lufthygienischen Belastung, die nach der Errichtung des geplanten Hochhauses in dessen näheren Umgebung zu erwarten sind, als nicht planungsrelevant zu beurteilen sind.

Mit Blick auf die Stellplatzbeschränkungssatzung sowie die eingeschränkte Möglichkeit Stellplätze auf dem Baugrundstück (geringe Grundstücksgröße, U-Bahntrasse) anzuordnen, wird sich die Zunahme der Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr nicht erheblich auswirken.

Um mittelfristig die Immissionssituation in der Innenstadt zu verbessern, wird durch eine textliche Festsetzung angestrebt, daß nur leitungsgebundene Energiearten benutzt werden.

Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Bei den Umweltbereichen 'Luft / Lärm' wurden Beeinträchtigungen des Vorhabens durch den Kfz-Verkehr der Gildehofstraße erwartet. Hinsichtlich der lufthygienischen Belastungen sind jedoch keine Maßnahmen zu ergreifen, da gemäß dem vorliegenden Gutachten keine planungsrelevanten Veränderungen zu erwarten sind. Hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Gildehofstraße wird über eine textliche Festsetzung die Voraussetzung geschaffen, daß gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

VII. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)

Kerngebietsnutzung (MK)

Grundflächenzahl (GRZ)	1,0
Geschoßflächenzahl (GFZ)	5,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	V, IX, XIV

Die Größe des Plangebietes umfaßt insgesamt	0,4 ha
Hiervon sind:	
Verkehrsflächen	0,2 ha
Kerngebietsnutzung	0,2 ha

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Teichstraße' gelten die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen, als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft - soweit sie vom Geltungsbereich erfaßt werden - die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Nr. 15/71, Innenstadt / XVIII. Änderung
- Nr. 42/72, Innenstadt / XXII. Änderung
- Nr. 4/85, Innenstadt - südlicher Teil

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Kosten der Bodenordnung

Der o. g. Bebauungsplanentwurf hat im wesentlichen die Schließung des Baublocks Teichstraße / I. Dellbrügge und Gildehofstraße ohne Herstellung einer Erschließungsanlage zum Ziel. Weiterhin wird der Planbereich überwiegend durch ein leerstehendes Gebäude überdeckt. Es wird davon ausgegangen, daß die anfallenden Abbruch- sowie evtl. sonstige Nebenkosten (eine wirksame Abbruchgenehmigung liegt bereits vor) der Investor übernimmt. Somit fallen für den Bebauungsplanentwurf keine Bodenordnungskosten an.

Kosten für den Rückbau der Verkehrsflächen

Die Kosten für den Umbau der Verkehrsflächen und des hieraus resultierenden Umbaus der Ver- und Entsorgungsleitungen werden auf den Bauherrn übertragen, so daß der Stadt keine Kosten entstehen.

Durchführung

Die Eigentumsstruktur des Bebauungsplanentwurfes überdeckt im wesentlichen das Eigentum eines Fremdeigentümers und der Stadt Essen. Für die geplante Neubaumaßnahme ist der Erwerb einer Teilfläche aus dem

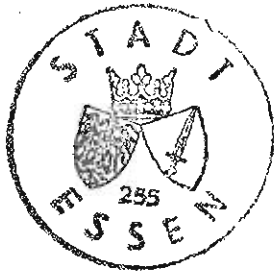
städtischen Besitz von diesem notwendig, um den Bebauungsplan realisieren zu können. Es ist beabsichtigt, den Verkauf seitens der Stadt, da dieser aus städtebaulicher Sicht befürwortet wird, freihändig durchzuführen.

30.08.1994

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung



Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Franke
Amtsleiter