

# **Bebauungsplan Nr. 4/13 „Rüttenscheider Straße/Bertoldstraße“**

Stadtbezirk: II  
Stadtteil: Rüttenscheid

## **Begründung**

vom 17.12.2013

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT  
ESSEN

**Inhalt:**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	5
<b>III. Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>IV. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2. Bebauungspläne	8
<b>V. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Entwässerung	9
4. Technische Infrastruktur	9
5. Naturhaushalt und Landschaft	9
6. Boden und Wasser	10
7. Altlasten / Kampfmittel	10
8. Bergbau	10
9. Klima und Lufthygiene	10
10. Lärm	10
<b>VI. Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
1. Variantenuntersuchung	11
2. Entwurfsbeschreibung	11
3. Auswirkungen der Planung	11
<b>VII. Planinhalt</b>	<b>12</b>

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	12
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	13
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	14
1.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	21
1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	22
1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
1.7. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
1.8. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
1.9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	23
<b>2. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)</b>	<b>25</b>
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)	25
<b>3. Hinweise</b>	<b>25</b>
3.1. Relevante Unterlagen	25
3.2. Gutachten	25
3.3. Städtische Satzungen	25
3.4. Umgang mit Bodendenkmälern	25
3.5. Kampfmittel	26
3.6. Bergbau	26
3.7. Grundwassermessstellen	26
<b>VIII. Umweltauswirkungen</b>	<b>27</b>
<b>IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>33</b>
<b>X. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>34</b>
<b>XI. Bodenordnung</b>	<b>35</b>
<b>XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan RFNP</b>	<b>36</b>
<b>XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>37</b>
<b>XIV. Kosten und Finanzierung</b>	<b>38</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet im Stadtbezirk II, Stadtteil Rüttenscheid umfasst Teile des Gebäudeblockes, der begrenzt wird durch

- die Bertoldstraße im Norden,
- die Rüttenscheider Straße im Osten,
- die Zweigertstraße im Süden und
- die Alfredstraße im Westen.

Im Wesentlichen handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Karstadt- bzw. Hertie-Warenhauses am Rüttenscheider Stern.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## **II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Nach Aufgabe und weitgehendem Leerstand auch in den oberen Geschossen des ehemaligen Kaufhauses in prominenter Lage direkt am Rüttenscheider Stern fehlte ein derartiges Einzelhandelsangebot dieser Größenordnung im Zentrum Rüttenscheids. Eine stabile und attraktive Folgenutzung war städtebaulich zwingend erforderlich, eine damit verbundene Neuordnung des Bereiches bot sich an.

Der für diese Folgenutzung aufgestellte Bebauungsplan Nr. 8/10 „Rüttenscheider Straße/Zweigertstraße“ wurde jedoch am 26.04.2013 durch das Oberverwaltungsgericht NRW für unwirksam erklärt. Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes lebt nach Rechtskraft des OVG-Urteils der vormals rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201 von 1962 wieder auf.

Zur Sicherung und Fortentwicklung des B-Zentrums Rüttenscheid mit einer stadtbildprägenden Bebauung mit Handelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen ist jedoch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

### **2. Entwicklungsziele**

Ziel der Planung ist die Sicherung und Fortentwicklung des Stadtteils Rüttenscheid in seiner besonderen Versorgungsfunktion.

Unstrittig ist die Bedeutung Rüttenscheids als B-Zentrum gemäß Masterplan Einzelhandel durch seinen Geschäftsbesatz und das weitere Angebot kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Art. Aus städtebaulichen Gründen ist daher gerade für die prominente, stadtbildprägende Lage direkt am Rüttenscheider Stern eine Folgenutzung notwendig, so dass die vorhandene Struktur erhalten und fortentwickelt werden kann.

Somit sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen geschaffen werden.

### III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Erneuerung und Fortentwicklung eines innerstädtischen Standortes zur Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung und der Schonung der Ressource Grund und Boden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist hier, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Das Verfahren ist im Übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ( Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ) bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert. Das hier geplante Vorhaben ist jedoch in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Nummer 18.8 zuzuordnen. Für derartige Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Spalte 2: Buchstabe A). Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien wird das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben, die im Bebauungsplan nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

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

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Ebenfalls wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, somit wird auch kein Umweltbericht erstellt; Umweltbelange sind jedoch weiterhin zu berücksichtigen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung - Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

Da von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde, ist der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Gelegenheit gegeben worden, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Hierzu wurde ein erster Bebauungsplanentwurf ausgestellt. Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

## IV. Planungsrechtliche Situation

### 1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der am 03.05.2010 in Kraft getretene RFNP stellt für den Bereich des Bebauungsplanes in seinem regionalplanerischen Teil gemäß Anlage zu § 3 der Planverordnung (Ziele der Raumordnung und Landesplanung) „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“, im bauleitplanerischen Teil gemäß § 5 BauGB „Gemischte Baufläche“ dar. Das Plangebiet tangierend wird ein Schienenweg für den regionalen Verkehr (U-Bahn) dargestellt.

### 2. Bebauungspläne

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 „Rüttenscheider Straße, Bereich Bertoldstraße/Rosastraße“ setzt für das Plangebiet nach der Bauordnung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.1938, i.d.F. vom 01.06.1946 ein C-Gebiet (dies entspricht einem Mischgebiet gem. BauNVO) sowie öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Bauweise setzt gemäß den Ausführungen der Bauordnung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk „geschlossene Hausreihen mit Brandmauern auf den Nachbargrenzen“ fest, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Flucht- und Baulinien sowie im hinteren Bereich entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durch eine „bewegliche Baulinie“ (dies entspricht einer Baugrenze) festgesetzt.

Die Geschosszahl wird entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Bebauung mit V Vollgeschossen zzgl. einem zurück versetztem Vollgeschoss bzw. VI und VII Vollgeschossen für die Straßenrandbebauung sowie mit I bzw. II Vollgeschossen für die Bebauung im Blockinnenbereich festgesetzt. Die Geschosszahl ist auch bei Neubau verbindlich.

Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 201 als Pendant für die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand eine I-geschossige geschlossene Baureihe für Garagen (und ggf. Nebengebäude) im hinteren, südlichen Bereich der angrenzenden Grundstücke der Bertoldstraße fest.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Rüttenscheid und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der Rüttenscheider Straße/Zweigertstraße, der gemeinsam mit dem Verknüpfungspunkt des ÖPNV den sog. Rüttenscheider Stern darstellt.

Der Bereich wird geprägt durch einen lebendigen Mix aus Handel/Dienstleistungen/ Gastronomie und Kultur und wird daher auch als wichtiges B-Zentrum in der Zentrenstruktur des Masterplanes Einzelhandel klassifiziert.

### 2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An das Verfahrensgebiet direkt angrenzend befindet sich ein Verknüpfungspunkt des ÖPNV. Mit der unterhalb der Rüttenscheider Straße verlaufenden U-Bahn ist der Hauptbahnhof und damit der Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen in wenigen Minuten erreichbar, mit der in der Zweigertstraße verlaufenden Straßenbahn sind weitere Stadtteile erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Bertoldstraße bzw. die Zweigertstraße in kürzester Entfernung direkt an die Alfredstraße und damit an das innerstädtische Hauptstraßennetz und in ihrer Eigenschaft als B 224 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im weiteren Verlauf der Alfredstraße ist in nördlicher Richtung in ca. 1200 m mit der BAB 40 und in südlicher Richtung in ca. 1500 m mit der BAB 52 der Anschluss an das Fernstraßennetz gewährleistet.

Öffentliche Stellplätze in den umliegenden Straßen sind überwiegend mit Parkscheinautomaten bewirtschaftet. Der Auslastungsgrad an Werktagen erreicht nahezu 100%.

Direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich ein privatwirtschaftlich betriebenes Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen.

### 3. Entwässerung

Im Planungsraum erfolgt die Entwässerung zurzeit im Mischsystem. Das durch die Planung anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann wie bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

### 4. Technische Infrastruktur

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

### 5. Naturhaushalt und Landschaft

Das Plangebiet ist vollständig überbaut und somit für den Naturhaushalt ohne Bedeutung.

## 6. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat durch die Überbauung und Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso hat das Plangebiet eine unbedeutende Funktion im natürlichen Wasserhaushalt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

## 7. Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Das Verfahrensgebiet liegt jedoch in einem Bombenabwurfgebiet aus dem 2. Weltkrieg.

## 8. Bergbau

Gemäß der geologischen Karte des rheinisch-westfälischen Steinkohlegebietes beißen im Bereich des Plangebietes zwei Flöze an der Karbonoberfläche – ca. 8 m bis 13 m unter Geländeoberkante – aus.

Im Grubenbildarchiv der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen liegen keine Unterlagen über einen in der Vergangenheit im Bereich des Plangebietes geführten Steinkohlenabbau vor. Auch in der einschlägigen Literatur sind keine Angaben über umfangreichere Abbaumaßnahmen von Steinkohle aufgeführt.

Vor diesem Hintergrund ist ein heute noch einwirkungsrelevanter Abbau als sehr unwahrscheinlich zu beurteilen. Er kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem Bergwerksfeld „Neu Essen“. Untertägiger Eisenerzabbau ist im unmittelbaren Umfeld jedoch nicht umgegangen.

## 9. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der hoch verdichteten Bebauung dem Innenstadtklima zuzuordnen. Bioklimatisch ergibt sich daraus ein erhöhtes Belastungspotenzial mit erhöhter Erwärmung.

Der Bereich liegt innerhalb der am 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die den für die Umweltzone formulierten Anforderungen nicht genügen. Die das Plangebiet tangierende Alfredstraße ist mit Grenzwertüberschreitungen bei NO<sub>2</sub> und PM 10 als Belastungsschwerpunkt eingestuft. Der Verkehrsknoten Rüttenscheider Straße/ Zweigertstraße ist nicht als Belastungsschwerpunkt identifiziert.

## 10. Lärm

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Das Verkehrsaufkommen auf der Alfredstraße beträgt rd. 44.000 Kfz/24 h, auf der Zweigertstraße rd. 11.000 Kfz/24 h, die Rüttenscheider Straße ist mit rd. 6.700 Kfz/24 h und die Bertoldstraße mit rd. 1.700 Kfz/24 h belastet. Im Bereich der Rüttenscheider Straße und der Zweigertstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Gebietskategorie MK mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Bereich der maximal VII- geschossigen Bebauung um 3 – 7 dB(A) tagsüber bzw. 5 – 9 dB(A) während der Nachtstunden überschritten.

## **VI. Städtebauliches Konzept**

### **1. Variantenuntersuchung**

Auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes bieten sich keine grundlegend unterschiedlichen Varianten an. Die Lage direkt am Rüttenscheider Stern ist für das Zentrum des belebten Stadtteils Rüttenscheid städtebaulich bedeutend, so dass Bauvorhaben das Erscheinungsbild und die Funktionalität dieses B-Zentrums entscheidend mitprägen.

### **2. Entwurfsbeschreibung**

Im Rahmen der städtebaulichen Planung für eine Folgenutzung des aufgegebenen Kaufhauses am Rüttenscheider Stern bietet sich eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches an.

Die Neubebauung soll straßenseitig entsprechend der bisherigen Bebauung bis zu VII Vollgeschosse aufweisen. Um größere Einzelhandelsnutzungen unterbringen zu können, ist für den Innenbereich eine großflächige eingeschossige Überbauung vorgesehen. In einem möglichen II. und III. Vollgeschoss sind ergänzende Dienstleistungseinrichtungen denkbar.

Geplante Nutzungen sind in Unter- und Erdgeschoss vornehmlich Einzelhandel, ergänzt durch vereinzelte Dienstleistungen und gastronomische Betriebe, in den Obergeschossen Dienstleistungseinrichtungen.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Dienstleistungen fügt sich in das Umfeld ein.

Auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der Rüttenscheider Straße / Zweigertstraße im zentralen Bereich des B-Zentrums sowie der Vornutzung ist mit relevantem zusätzlichem Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen. Die sehr gute ÖPNV-Anbindung trägt zur Entlastung des MIV bei.

Der ehemalige östliche Zweig der dreiteiligen fußläufigen Passage „Am Rüttenscheider Stern“ ist nicht länger Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung. Der Verzicht auf diese fußläufige Wegeverbindung wird auf Grund der in lediglich rd. 35 m Entfernung vorhandenen alternativen Wegeführung als unbedenklich angesehen. Bei der Neuordnung des Bereiches kann dieser Teilbereich in die Planung mit einbezogen und überbaut werden.

Die entsprechende straßenrechtliche Widmung wurde bereits aufgehoben.

## VII. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

##### 1.1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtteil Rüttenscheid, der bisher ausgeübten Nutzung als auch der vorhandenen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung und der offensichtlichen Entwicklung dieses Bereiches in den vergangenen Jahrzehnten zum Einzelhandelszentrum mit überörtlicher Versorgungsfunktion (B-Zentrum gemäß Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen vom September 2010) stellt sich die städtebauliche Situation als typisches Kerngebiet dar. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von (auch großflächigen) Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Der Masterplan formuliert Grundsätze und Ansiedlungsregeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Essen und dient der Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Essener Zentrenkonzept. Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind dabei:

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur in den zentralen Bereichen, den abgegrenzten A-, B-, C-, D- und E-Zentren, anzusiedeln. Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur im Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) und in den B-Zentren sowie in den C-Zentren, begrenzt auf 2.500 qm Verkaufsfläche, anzusiedeln.

Gemäß Masterplan Einzelhandel sind die B-Zentren – auf den Einzelhandel bezogen – so auszustatten, dass auch eine überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist. Hier ist eine Ansiedlung von Spezialgeschäften und Warenhäusern anzustreben.

Somit ergeben sich für das B-Zentrum Rüttenscheid keine Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

Das Plangebiet soll dementsprechend für typische innerstädtische Nutzungen planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Der dem B-Zentrum Rüttenscheid zugehörige Planbereich erhält daher die Festsetzung eines Kerngebietes.

##### 1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Um eine kerngebietstypische Nutzungsmischung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes zu ermöglichen und die Ansiedlung der im Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf die besonders passantenwirksamen und stark frequentierten Bereiche zu lenken, wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung auf das Erd- und Untergeschoss beschränkt. Durch diese Beschränkung erfolgt auch eine Deckelung der maximal realisierbaren Flächen für den Einzelhandel. Dieses begrenzt auch die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung auf die benachbarte Wohnnutzung durch Kundenverkehr, Anlieferverkehr, Ladevorgänge, etc..

Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe ausgenommen im ersten Untergeschoss und im Erdgeschoss (niveaugleich Eingangsebene an der Rüttenscheider Straße) nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).“

Um die Qualität des attraktiven, innerstädtischen Stadtteilzentrums und Einzelhandelsstandortes für die Zukunft zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen, die im Kerngebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dazu gehören u.a. Nutzungen, die erfahrungsgemäß negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten.

Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Vergnügungsstätten, Sexshops und –kinos, Peepshows und Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)“.

Darüber hinaus ist zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der damit verbundenen Immissionen die Nutzungsart Tankstelle nicht zulässig:

„In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).“

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Grundflächenzahl GRZ wird gem. § 17 BauNVO auf Grund der Einordnung als Kerngebiet mit 1,0, die Geschossflächenzahl GFZ mit 3,0 festgesetzt. Damit wird die in der Vergangenheit stattgefundene Entwicklung zum komplexen Standort innerstädtischer Nutzungen fortgeführt, die Obergrenzen der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung werden dabei nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen an der vormaligen Bebauung, soll aber ausdrücklich für bestimmte Bereiche bzw. Funktionen Erweiterungspotenzial bieten. So wird die vormalige Geschossigkeit der Straßenrandbebauung planungsrechtlich weitgehend bestätigt sowie im Kreuzungsbereich der Straßen geringfügig erhöht und für den gesamten Bereich entlang der Rüttenscheider Straße und Zweigertstraße mit VII Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bebauung im Innenbereich dient auch künftig unter anderem (großflächigem) Einzelhandel im Unter- und Erdgeschoss. Daneben soll der Bebauungsplan vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung des Stadtteiles Rüttenscheid, die durch steigende Nachfrage nach gewerblichen Flächen einerseits und dadurch steigende Preise andererseits geprägt ist, Erweiterungspotenzial für die nachgefragten Flächen ermöglichen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201 setzt im Bereich der Hofbebauung eine maximal I- bzw. II-geschossige Bebauung fest. Wie im Bereich der Straßenrandbebauung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 im Grundsatz übernommen und fortgeführt. So wird im vorliegenden Bebauungsplan eine maximal I- bzw. III-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die Größe des Baublocks und der hierdurch mögliche Abstand zur Nachbarbebauung rechtfertigen die Erhöhung um ein Geschoss gegenüber der vormaligen Bebauung und dem bestehenden Planungsrecht. Die bestehende Nachbarbebauung nördlich und südlich des Plangebietes wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zur höhenmäßigen Gliederung der Bebauung setzt der Bebauungsplan in verschiedenen Bereichen eine maximale Gebäudehöhe fest.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt einerseits die in der Bauentwurfslehre üblichen spezifischen Geschosshöhen und andererseits die für Geschäftsgebäude notwendigen Entwicklungsspielräume zur Umsetzung moderner und großzügiger Geschosshöhen.

Die vormalige Bebauung war im Innenbereich des Baublocks grenzständig zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken errichtet worden. Die Wandhöhe dieser Bebauung entsprach an der Grundstücksgrenze 119,25 bzw. 118,1 m über NN. An diesen Stellen soll in städtebaulicher Hinsicht durch den neuen Bebauungsplan keine Veränderung herbeigeführt werden.

Dementsprechend wird hier eine Baulinie in Kombination mit einer zwingend einzuhaltenden Wandhöhe von 119,25 bzw. 118,1 m über NN festgesetzt. Die zwingende Höhe gilt ausschließlich für Wände auf der Baulinie (zur Gesamthematik der grenzständigen Bebauung siehe die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 1.3).

Für die übrige Bebauung wird die maximale Gebäudehöhe mit 121,4 m über NN für den Bereich, in dem eine maximal I-geschossige Bebauung festgesetzt ist, von 128,9 m über NN für den maximal III-geschossigen Bereich sowie 148,9 m über NN für den maximal VII-geschossigen Bereich festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Gebäude. Die Höhe der Oberkante wird am fertiggestellten Gebäude am oberen Abschluss der Attika bzw. falls keine Attika vorhanden ist an der Außenfläche der Dachhaut gemessen.

Werden die oben genannten Höhen durch Dachaufbauten eingehalten, sind diese allgemein zulässig. Zur Funktionsfähigkeit von Gebäuden – insbesondere von Gebäuden mit Flachdächern – sind jedoch auch höhere Dachaufbauten unabdingbar. Daher kann durch Dachaufbauten die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 4,0 m überschritten werden, wenn die Fläche der Dachaufbauten maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und die Dachaufbauten mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Im Bereich der maximal VII-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche kann es bei voller Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes evtl. zu Beeinträchtigungen einer dort verlaufenden Richtfunkstrecke eines Mobilfunkbetreibers kommen. In diesem Fall ist die Richtfunkanlage entsprechend anzupassen.

### 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Bebauungsstruktur ist seit Jahrzehnten gekennzeichnet durch eine mehrgeschossige geschlossene Blockrandbebauung mit einer vornehmlich gewerblich genutzten Bebauung im Innenhof, die mittels einer grenzständigen Bebauung sowohl in der Vergangenheit als auch im derzeitigen Ausbauzustand ausgeführt war bzw. ist. Bereits 1962 war dort das Warenhaus der Firma Karstadt (nachfolgend Hertie) errichtet worden mit einer nach Norden und Süden grenzständigen Bebauung, die nach Norden über eine Höhe von 119,25 m über NN verfügte sowie nach Süden über eine Höhe von 118,1 m über NN.

Diese seit Jahrzehnten vorhandene bewährte Struktur soll auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Dementsprechend wird entlang der Rüttenscheider Straße eine bis zu 24,0 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt.

Der an der Gebäudeecke Rüttenscheider Straße/Zweigertstraße durch historisch bedingte Flurstücksgrenzen entstandene Versatz bildet eine untergeordnete Teilfläche des öffentlichen Straßenraumes (Bürgersteig), die sich im Eigentum der Stadt befindet und planungsrechtlich entsprechend festgesetzt ist. Auf Grund ihrer untergeordneten Funktion und für eine einheitliche Fassadengestaltung soll diese Teilfläche in den Obergeschossen überbaut werden. Auf diese Weise kann in der Eckausbildung der Bebauung der grundstücksbedingte Versatz auf das Erdgeschoss beschränkt und eine einheitliche Fassadenabfolge erreicht werden.

Um Belange Dritter (v.a. Rettungsfahrzeuge und Wartungsarbeiten sowie Lieferverkehr) planungsrechtlich zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan eine die Überbauung konkretisierende textliche Festsetzung:

„Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF 1 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Verkehrsfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für das Befahren der öffentlichen Verkehrsfläche mit Liefer-, Wartungs- und Rettungsfahrzeugen nicht beeinträchtigt ist.“

Für den inneren Bereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen definiert. Auf Grund der Größe des Baublocks und seiner Lage innerhalb des B-Zentrums Rüttenscheid ist die Verdichtung der Bebauung innerhalb des Innenhofes städtebaulich gewünscht und vertretbar.

Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer Baulinie gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in Kombination mit der Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe von 119,25 m über NN im Norden bzw. 118,1 m über NN im Süden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO vor. Dies entspricht der vormaligen, ebenfalls grenzständig errichteten Bebauung. Die Wandhöhe dieser ehemaligen Bebauung betrug ebenfalls 119,25 m bzw. 118,1 m über NN, so dass an dieser Stelle in städtebaulicher Hinsicht keine Veränderung herbeigeführt wird.

Die maximal III-geschossig überbaubare Fläche wird mit Hilfe einer Baugrenze definiert, die zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken einen Abstand von jeweils 3,0 m aufweist.

Für die erneute Bebauungsmöglichkeit mit grenzständiger Bebauung spricht, dass durch die Entwicklung bzw. Revitalisierung dieses innerstädtischen Standortes die Inanspruchnahme unbebauter Flächen an anderen Standorten vermieden werden soll. So regelt § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung in Anspruch genommen werden. Erneut hat der Bundesgesetzgeber diese Zielsetzung bekundet mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, welches in Artikel 1 Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) enthält und am 20.06.2013 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S.

1548) verkündet wurde. Mit der Novelle sollen weitergehende Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden.

Die aktuellen Umstrukturierungsprozesse gefährden in zunehmendem Maße die Funktionsfähigkeit der Zentren. Es ist daher erklärtes Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die weitere Inanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu vermeiden (vgl. die in § 1a BauGB definierte Bodenschutzklausel). Im Baugesetzbuch wird ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Dem Einzelhandel werden dabei neben seiner eigentlichen Aufgabe – der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfes – weitere stadtbildprägende, gesellschaftliche Funktionen zugesprochen: Multifunktionalität, wirtschaftlicher Umsatz, Frequentierung und Belebung der städtischen Strukturen, soziale Auswirkungen.

Zum anderen habe laut Novellierung des Baugesetzbuches die Innenentwicklung eine qualitative Dimension. In der Begründung zur Gesetzesänderung wird ausgeführt, dass Innenstädte und Ortskerne „Schlüsselfaktoren“ für die Stadtentwicklung sind, die zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden ganz wesentlich beitragen. Darum sind Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht zu bewahren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan bietet sich die Möglichkeit, eines der wenigen Potenziale innerhalb des im Masterplan Einzelhandel abgegrenzten Nebenzentrums Rüttenscheid gemäß der aktuellen Anforderungen und Zielsetzungen zu entwickeln und planungsrechtlich entsprechend zu sichern. Andere Flächen stehen innerhalb dieses integrierten Bereiches für größere Einzelhandelsnutzungen nicht zur Verfügung. Dabei gilt es außerdem, für ein Angebot mehrerer Ladeneinheiten nebeneinander – die Erdgeschosszone ist natürlicherweise die kundenwirksamste – und für die notwendige Funktionalität dieser Einzelhandelsbetriebe die erforderlichen Mindestbreiten zu ermöglichen. Auch deshalb ist für das Plangebiet in diesem zentralen Bereich die volle Ausnutzung der Grundstücksbreite wie in der Vergangenheit erforderlich. Die Beibehaltung der seit Jahrzehnten bestehenden I-geschossigen grenzständigen Bebauung dient damit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Auf diese Weise wird es ermöglicht, dass das seit Jahren nicht mehr genutzte Warenhaus von Karstadt bzw. Hertie in der nahezu identischen I-geschossigen Ausdehnung wiederum der Nutzung des integrierten Einzelhandels zur Verfügung gestellt werden kann. Dies dient der maßgeblichen Stärkung des B-Zentrum Rüttenscheid gemäß Masterplan Einzelhandel.

Somit dient auch die Entwicklung dieses Standortes den Belangen der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB. Dieses erfordert ebenfalls die Möglichkeit einer hohen wirtschaftlichen Ausnutzung des Standortes. Darüber hinaus wird ein durch Leerstand gekennzeichnetes, sanierungs- und technisch erneuerungsbedürftiges Gebäude durch eine moderne, attraktive Neubebauung mit publikumswirksamen Nutzungen ersetzt.

Durch eine grenzständige Bebauung werden auch nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Hinsichtlich der Belüftung, Belichtung und Besonnung der Gebäude entlang der

Bertoldstraße und der Zweigertstraße kommt es durch die Grenzbebauung zu keiner relevanten Verschlechterung der in der Vergangenheit bestehenden Situation. In einer detaillierten Verschattungstudie wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse im Plangebiet und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten untersucht:

Für die Modellierung der Sonnenscheinminderung wurde eine für das Untersuchungsgebiet repräsentative Zeitreihe der Sonnenscheindauer verwendet, die die mögliche Sonnenscheindauer zeitlich hochaufgelöst wiedergibt. Die Gebäudehöhen der geplanten Bebauung im Innenbereich wurden in Abhängigkeit von der Entfernung zur Grundstücksgrenze gemäß der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften exemplarisch ermittelt und dargestellt. Um möglichst realistische Gebäudeformen zu erhalten, wurde für den dreigeschossigen Gebäudeteil eine maximale Höhe von 14,0 m und für den eingeschossigen Teil eine Höhe von 6,0 m angesetzt. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhen wurden die in der Bauentwurfslehre üblichen spezifischen Geschosshöhen zugrunde gelegt. Sowohl die benachbarte als auch die ursprüngliche Bebauung wurden in Form von digitalen Gebäudemodellen dargestellt. Für die Berücksichtigung des topographisch gegliederten Geländes wurde ein hochaufgelöstes Geländemodell verwendet.

Da der Bebauungsplan eine Vielzahl von möglichen Bebauungsvarianten zulässt, wurden neben der ursprünglichen Bebauung noch zwei weitere Szenarien untersucht, die den „Worst-Case“ möglicher Bebauungsformen abbilden. Die Szenarien umfassen im Einzelnen:

1. Ursprüngliche Bebauung
2. Maximale Neubebauung mit Grenzbebauung (mit und ohne 16 m-Privileg)
3. Maximale Neubebauung ohne Grenzbebauung (mit und ohne 16 m-Privileg).

Neben flächenhaften Auswertungen in 1 und 4 Metern Höhe für den 17.01., den 21.03. und den 17.07. wurden für verschiedene Standorte tabellarische Auswertungen angefertigt und Horizontdiagramme erstellt. Diese veranschaulichen für jeden Aufpunkt das zeitliche Ausmaß der täglichen Verschattung zu verschiedenen Zeiten im Jahr.

Als Bewertungsgrundlage wurde Teil 1 der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen, in dem allgemeine Anforderungen an die natürliche Beleuchtung von Aufenthaltsräumen (Arbeitsräume, Wohnräume und sonstige Räume wie Unterrichtsräume, Krankenzimmer u.ä.) definiert sind. Eine Besonnung liegt nach DIN 5034 Teil 1 vor, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe in der Fassadenebene.

Ein Wohnraum gilt in den Wintermonaten als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer in mindestens einem Wohnraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens 1 Stunde bzw. 60 Minuten beträgt. Für die Tag-/Nachtgleiche (21. März und 22. September) sollte die Besonnungsdauer 4 Stunden betragen.

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei Berücksichtigung der ursprünglichen Bebauung wird am 17. Januar für eine Bezugsebene in 1 m über Grund die Mindestdauer für eine ausreichende Besonnung nach DIN 5034 in weiten Bereichen des von Alfred-, Bertold-, Rüttenscheider und Zweigertstraße umschlossenen Innenbereichs nicht erreicht. In einer Höhe von 4 m über Grund verbessert sich am 17. Januar die

Besonnung deutlich. Bereiche mit extrem starker Verschattung beschränken sich hier im Wesentlichen auf die nördlich an die ursprüngliche Bebauung angrenzenden Gartenbereiche.

- Eine Neubebauung mit Innenraumbebauung hat zur Folge, dass in weiten Teilen des inneren Bereiches des Plangebietes eine Besonnungsdauer von 60 Minuten am 17.01. in einer Höhe von einem Meter über Grund nicht erreicht wird. Hierbei hat die Frage, ob das Schmalseitenprivileg berücksichtigt wird einen größeren (negativen) Einfluss auf die Besonnung als die Unterscheidung zwischen grenzständiger und nicht grenzständiger Bebauung.  
Die Auswertung in 4 m zeigt, dass in dieser Höhe die Sonnenscheindauer, insbesondere an den weiter westlich gelegenen Südfassaden des Innenraumes, zunimmt. In Richtung Rüttenscheider Straße und mit zunehmender Nähe zur geplanten Bebauung liegt die Besonnungsdauer am 17.01. jedoch immer noch unter 60 Minuten.
- Betrachtet man die Verschattungsverhältnisse außerhalb des B-Plangebietes, so wird deutlich, dass im innerstädtischen Bereich die Südfassaden von in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen in der Regel am 17.01. ebenfalls nicht ausreichend besonnt werden. Beispiele hierfür sind die Cäsar- oder die Zweigertstraße.  
Des Weiteren ist aufgrund der Sonnenbahn am 17.01. grundsätzlich keine ausreichende Besonnung von Nordfassaden möglich. Bei der Bewertung der Besonnungsverhältnisse ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass für nordwest-, nord- und nordostseitige Fassaden aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 17.01. auch bei fehlender Bebauung die Besonnungsdauer nicht den Anforderungen der DIN 5034 genügt. Insofern ist ein Verzicht auf die Abstandflächen bzgl. der Verschattung irrelevant.
- Am 21. März nehmen die Besonnungsdauern aufgrund höherer Sonnenstände und der Verlängerung des Tages insgesamt zu. Dies hat zur Folge, dass an diesem Tag für alle untersuchten Varianten eine Sonnenscheindauer von mehr als 60 Minuten an den Südfassaden der Bertoldstraße ermittelt wurde.
- Die für die Tag- und Nachtgleiche empfohlene Besonnungsdauer von 4 Stunden wird in allen Varianten für einen Großteil der untersuchten Südfassaden erreicht. Eine Umsetzung des Schmalseitenprivilegs führt dazu, dass die am weitesten östlich gelegenen Fassaden der Bertoldstraße 3 und 5 zu diesem Zeitpunkt weniger als 4 Stunden besonnt werden.
- Das Ausmaß der Verschattung der zwischen B-Plangebiet und Bertoldstraße liegenden Gärten hängt von der Höhe der angrenzenden Bebauung ab. Da bei einer Anwendung des 16 m-Privilegs eine höhere Bebauung in der Nähe der Grundstücksgrenze möglich ist, reicht der Schattenwurf hierbei weiter nach Norden als bei einem Verzicht auf das 16 m-Privileg.
- Am 17.07. erreicht nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet (mit Ausnahme von eng verbauten Bereichen) Sonnenscheindauern von mehr als 60 Minuten. Aufgrund des hohen Sonnenstandes zur Mittagszeit macht sich die Innenraumbebauung nur noch in unmittelbarer Gebäudenähe bemerkbar. Einen etwas größeren Einfluss hat an diesem Tag die Bebauung an der Rüttenscheider Straße. Aufgrund der langen Sonnenbahnen im Sommer führt eine Maximalbebauung hier morgens zu einem längeren Schattenwurf in westliche Richtungen.
- Die Ermittlung der täglichen Besonnungsdauer für bestimmte Aufpunkte in 1 m Höhe am 17. Januar ergab, dass Bereiche an den Südfassaden der

Bertoldstraße vorhanden sind (z.B. Bertoldstraße 7), an denen die Neubebauung im Innenbereich zu einer Verbesserung der Besonnungssituation im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung führt. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein Verzicht auf die Anwendung des 16 m-Privilegs.

- Die Analyse der Horizontdiagramme verdeutlicht die niedrige Sonnenbahn am 17. Januar, die nur bei Sonnenhöchststand in den Mittagsstunden oberhalb der ursprünglichen Bebauung und den Gebäuden der umliegenden Straßen verläuft. Durch die im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung größere Höhe der dreigeschossigen Innenraumbebauung ist die Sonne am 17.01. von verschiedenen Aufpunkten aus nicht mehr (oder kaum noch) sichtbar. Deutlich wird auch der Einfluss der Maximalbebauung an der Rüttenscheider Straße. Die südöstlich der Bertoldstraße gelegenen Gebäude verdecken einen deutlich größeren Bereich der Sonnenbahnen (insbesondere in den Sommermonaten) als dies bei der ursprünglichen Bebauung der Fall war.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass das Untersuchungsgebiet in einem typischen innerstädtischen und hochverdichteten Bereich liegt. Es handelt sich überwiegend um eine klassische Blockrandbebauung auf historischem Stadtgrundriss. Typisch für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Blockbebauung) und der innenliegende Freiraum, der häufig als Gartenanlage genutzt wird.

Stadtquartiere mit Blockrandbebauung stellen häufig bevorzugte Wohnviertel dar und bieten ihren Bewohnern eine Vielzahl an Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen, Wirtschaft und Verwaltung).

Typisch für diese Bauform ist jedoch auch der geringe Abstand zwischen der mehrgeschossigen Bebauung, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Eine Besonnung, wie sie in der DIN 5034 empfohlen wird, kann hier in der Regel weder am 17.01. noch zur Tag- und Nachtgleiche gegeben sein. Dies zeigt sich auch in der Umgebung des Plangebietes (z.B. in der Cäsarstraße).

Verschattungen, wie sie durch die verschiedenen untersuchten Bebauungsvarianten verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, was jedoch nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Vielmehr beantwortet sich diese Frage nach den Umständen des Einzelfalls.

Vornehmlich finden hierfür die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen Anwendung, die neben der Einhaltung von sog. Sozialabständen die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit der Belichtung und Besonnung gewährleisten. Die Verschattungsstudie zeigt deutlich auf, dass die grenzständige eingeschossige Bebauung zu keiner zusätzlichen Verschattung der nördlich und südlich benachbarten Wohngebäude führt. Auch eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3,0 m würde zu keiner Verbesserung führen.

Auch hinsichtlich der Verschattung der Gärten zeigt die Verschattungsstudie deutlich, dass eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3 m allenfalls zu geringfügigen Verbesserungen der Besonnungsdauer im Nahbereich der nördlichen Grundstücksgrenze führen würde.

Das Ausmaß der zusätzlichen Verschattungsdauer der Wohngebäude und der Gärten wird durch die Blockrandbebauung sowie das 1. und 2. Obergeschoss der Innenhofbebauung beeinflusst.

Diese Bebauung muss jedoch die Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW einhalten. Bei Einhaltung der Abstandflächen sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen.

Auch Belange des Brandschutzes werden auf Grund der großen Distanz zur benachbarten Bebauung durch die Grenzbebauung nicht negativ berührt.

Im Bereich des Grundstücks Bertoldstraße 13 endet die bislang bestehende Grenzbebauung. Von diesem Punkt an setzt der Bebauungsplan hier eine entsprechende Baugrenze fest, da dort eine grenzständige Bebauung in der Vergangenheit nicht gegeben war.

Wie bereits oben ausgeführt, gilt es für künftige Bauvorhaben, die notwendige Funktionalität mehrerer Ladeneinheiten nebeneinander und die dafür erforderlichen Mindestbreiten zu gewährleisten. Auch deshalb ist für das Plangebiet in diesem zentralen Versorgungsbereich die volle Ausnutzung der Grundstücksbreite wie in der Vergangenheit erforderlich. Um für die im Erdgeschoss allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung eine möglichst attraktive Grundfläche anbieten zu können, wird somit im nördlichen und im südlichen Bereich des Plangebietes jeweils eine Baulinie mit zwingender Höhe in ihrer größtmöglichen Ausdehnung entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Diese Bebauung mit den festgesetzten Höhen entspricht der seit den 60er Jahren vorhandenen grenzständigen Bebauung. Da der zentrale Versorgungsbereich i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gestärkt werden soll und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB für die Zukunft zu sichern ist, sprechen diese Gründe für eine Beibehaltung grenzständiger Bebauung.

Würde hingegen die Errichtung von Baukörpern mit einem Mindestabstand von 3,0 m erfolgen, ist davon auszugehen, dass die Fassaden mit Fenstern und Türen ausgestattet werden und daher die kerngebietstypische Nutzung angrenzende Wohnnutzungen eher beeinträchtigen würde. Hingegen erlaubt die Beibehaltung der grenzständigen Bebauung bzw. die Wiedererrichtung die seit Jahrzehnten bestehende „Intimität“ der Gartennutzung.

Im Rahmen der Abwägung darf nicht verkannt werden, dass die grenzständige Bebauung per se eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke darstellt. Dies gilt im Hinblick auf die Verschattung der Gartenbereiche z.B. im Norden durch eine im Mittel ca. 4,35 m hohe grenzständige Bebauung. Die Verschattungsstudie zeigt aber auch auf, dass durch die grenzständige Bebauung keine Verschattung der Fassaden hervorgerufen wird, da der Abstand zwischen der grenzständigen Bebauung und der nördlich gelegenen Wohnbebauung so groß ist, dass durch die grenzständige Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen für die Belichtung von Räumen hervorgerufen werden.

Aufgrund der jahrzehntelang bestehenden grenzständigen Bebauung in identischer Höhe, der Notwendigkeit der Schaffung möglichst großer Flächen für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und angesichts der Verschattung nur der südlichsten Gartenbereiche, nicht aber des Gartenbereiches südlich vor den Häusern, wo sich auch Terrassen befinden, ist es im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt, die grenzständige Bebauung mit zwingender Höhe festzusetzen. Diese

Höhe richtet sich einerseits nach der bereits seit den 60er Jahren vorhandenen grenzständigen Bebauung, andererseits ist diese Höhe auch als verträglich anzusehen.

Die hintere (westliche) Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird – mit Ausnahme des Bereiches entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung an der Bertoldstraße – geringfügig erweitert und mit einer Baugrenze festgesetzt.

Dieser hintere Bereich dient der Anlieferung der in dem Kerngebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Um für diese Einrichtungen und die damit verbundene Fahrzeugabfertigung ausreichend Raum bereit zu halten, soll die ein Geschoss darüber vorhandene fußläufige Passage in diesem Bereich unterbaut werden können. Der Bebauungsplan setzt für diesen untergeordneten Teilbereich eine entsprechende unterbaubare Grundstücksfläche fest. Um Belange Dritter – vornehmlich eine ggf. erforderliche Entwässerung der Fläche – planungsrechtlich zu berücksichtigen trifft der Bebauungsplan eine die Unterbauung konkretisierende textliche Festsetzung:

„Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF 2 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Konstruktionshöhe (Oberkante abgedichtete Decke) darf einen Abstand von 1,0 m zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann eine darüber liegende Konstruktionshöhe zugelassen werden, wenn ein ausreichender Wegeaufbau sichergestellt und nachgewiesen werden kann.“

Um einen direkten Zugang vom bestehenden Parkhaus an der Alfredstraße zur Bebauung an der Rüttenscheider Straße zu schaffen, soll vom Parkhaus eine fußläufig nutzbare Brücke auf das Dach der eingeschossigen Hofbebauung ermöglicht werden. Die Nutzer können über das Dach die rückwärtige Fassade des Hauptgebäudes erreichen. Der Bebauungsplan setzt daher durch Baugrenzen eine zusätzliche eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche fest. Damit ist in einem Teilbereich eine Bebauung ohne hinteren Grenzabstand möglich, vorausgesetzt, das bestehende Parkhaus bleibt bestehen oder ein neues Parkhaus wird ebenfalls grenzständig errichtet.

Um Belange Dritter planungsrechtlich zu berücksichtigen trifft der Bebauungsplan eine die Überbauung konkretisierende textliche Festsetzung:

„Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF 3 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Überbauung der Belastungsfläche „Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger“ zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Belastungsfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Befahrbarkeit der Belastungsfläche durch Kraftfahrzeuge nicht beeinträchtigt ist.“

#### 1.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Wie in dem vorangegangenen Kap. 1.3. ausführlich dargelegt, zeigt die Verschattungsstudie, dass sich die Besonnungsdauer der benachbarten Gebäude und Gärten bei einer Inanspruchnahme des 16 m-Privilegs deutlich verschlechtert. Der Bebauungsplan schließt daher die Anwendbarkeit des 16 m-Privilegs für den maximal III-geschossig bebaubaren Teil des Kerngebietes durch textliche Festsetzung aus.

„In dem Kerngebiet MK beträgt in dem Bereich der maximal III-geschossigen Bebauung die Tiefe der Abstandfläche 0,8 H.  
Eine Reduzierung der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW ist hier nicht zulässig.“

1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die seit Jahrzehnten bestehende und bewährte Bebauungsstruktur aus einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung und einer vornehmlich gewerblich genutzten Bebauung im Blockinnenbereich soll auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll in dem zentralen Versorgungsbereich ebenfalls das erste Untergeschoss durch den Einzelhandel genutzt werden. Durch die geplante Nutzungsverteilung ist eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Kerngebiets nicht zweckmäßig.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in dem benachbarten Parkhaus an der Alfredstraße untergebracht werden können, ist dieses auch nicht erforderlich. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in dem Parkhaus entspricht der seit Jahrzehnten bewährten Praxis.

Unverträgliche Beeinträchtigungen gehen von dem Parkhaus nicht aus.

Von daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).“

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der an der Gebäudeecke Rüttenscheider Straße/Zweigertstraße durch historisch bedingte Flurstücksgrenzen entstandene Versatz bildet eine untergeordnete Teilfläche des öffentlichen Straßenraumes (Bürgersteig), die sich im Eigentum der Stadt befindet und bereits im Bebauungsplan Nr. 201 planungsrechtlich entsprechend festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan bestätigt die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 201 für das bestehende Geländenniveau und setzt diesen Teilbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Der von der Alfredstraße und von der Zweigertstraße in den Innenbereich des Gebäudeblockes führende fußläufige Erschließungsweg soll auch künftig für die Öffentlichkeit nutzbar sein und ist sinnvollerweise als durchgängige Passage anzubieten. Um dies zu gewährleisten ist das Teilstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes planungsrechtlich entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb südwestlich des Kerngebietes auf den verbleibenden Flächen der Passage „Am Rüttenscheider Stern“ eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich fest.

1.7. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der Gebäuderückseiten sowie der rückwärtigen Grundstücksteile der südwestlich des Verfahrensgebietes anschließenden Blockrandbebauung an der Kreuzung Alfredstraße/Zweigertstraße setzte bereits der Bebauungsplan Nr. 201 von 1962 nicht öffentliche Verkehrsflächen mit einer befahrbaren Verbindung unterhalb des festgesetzten und ehemals bestehenden Terrassenparkplatzes fest.

Des Weiteren ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Essen für die im Innenbereich vorhandene Bebauung Alfredstraße 33-35 eine Baulast mit dem Inhalt „Flucht- und Rettungsweg“ eingetragen.

Zur künftigen Sicherstellung dieser rückwärtigen Erschließungsmöglichkeit wird die historisch entstandene Situation berücksichtigt und mit Festsetzungsmöglichkeiten des aktuellen Baugesetzbuches fortentwickelt.

Der Bebauungsplan setzt deshalb für die betroffenen Anliegergrundstücke südlich der Zufahrt bzw. südlich des Wohnhochhauses Alfredstraße 41 ein Geh- und Fahrrecht fest.

#### 1.8. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Infolge der Planung sind keine oder nur unerhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten, da der Planungsraum aufgrund der Vornutzung keine oder höchstens geringe Funktionen für die verschiedenen Schutzgüter wahrnimmt. Im Gegenteil dient ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gerade dem Schutz vor Inanspruchnahme von Freiraum, und im vorliegenden Fall führt die Planung zu einer Verbesserung des derzeitigen Umweltzustands.

Aus ökologischen Gründen wird bzgl. einer Begrünung von Flachdächern folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Mindestens 50 % der Dachfläche von Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach im dicht bebauten innerstädtischen Bereich abgemildert werden.

#### 1.9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Das Verkehrsaufkommen auf der Alfredstraße beträgt rd. 44.000 Kfz/24 h, auf der Zweigertstraße rd. 11.000 Kfz/24 h, auf der Rüttenscheider Straße rd. 6.700 Kfz/24 h und der Bertoldstraße rd. 1.700 Kfz/24 h.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Gebietskategorie MK mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Bereich der maximal VII- geschossigen Bebauung entlang der Rüttenscheider Straße und der Zweigertstraße um 3 – 7 dB(A) tagsüber bzw. 5 – 9 dB(A) während der Nachtstunden überschritten.

Auf Grund der vorherrschenden Baudichte und der geplanten Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung ist ein Abrücken der Fassaden von der Rüttenscheider und der Zweigertstraße mit dem Ziel einer Abstandsvergrößerung nicht möglich. Aktiver Schallschutz scheidet aus städtebaulichen Gründen ebenfalls aus, da ansonsten die Zugänglichkeit der Gebäude erheblich eingeschränkt ist. Aus diesen Gründen kommt dem passiven Schallschutz in Form einer entsprechend dämmenden Ausführung der Außenbauteile eine besondere Bedeutung zu. Die Bestimmung des erforderlichen Schallschutzes erfolgt nach der VDI-Richtlinie 2719.

Durch die Innenpegel werden die erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen konkretisiert.

Der Bebauungsplan setzt deshalb für den betroffenen Bereich fest:

*„In dem Kerngebiet MK sind in dem Bereich der maximal VII-geschossigen Bebauung bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Rüttenscheider Straße und der Zweigertstraße sowie der Straßenbahnlinie 106 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.*

*Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraum-pegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:*

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
<i>1. Schlafräume nachts</i>	
<i>1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten</i>	<i>30 dB(A)</i>
<i>1.2. in allen übrigen Gebieten</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>2. Wohnräume tagsüber</i>	
<i>2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>2.2. in allen übrigen Gebieten</i>	<i>40 dB(A)</i>
<i>3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>	
<i>3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	<i>40 dB(A)</i>
<i>3.2. Büros für mehrere Personen</i>	<i>45 dB(A)</i>
<i>3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	<i>50 dB(A)</i>

*Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.*

*Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.*

*Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

*Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gem. BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.“*

## **2. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Die vormalige Blockrandbebauung wie auch die ehemalige Bebauung im Blockinnenbereich wiesen als Dachform Flachdächer auf. Gerade bei Geschäfts- und Bürogebäuden oder bei Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um die typische Dachform. Eine Festsetzung von Flachdächern bietet zudem die Möglichkeit, Dachbegrünungsmaßnahmen zu realisieren und damit verbunden ökologische Vorteile im innerstädtischen Bereich zu erreichen.

Aus diesen Gründen soll die bewährte Dachform an dem Standort auch weiterhin gesichert werden.

## **3. Hinweise**

### **3.1. Relevante Unterlagen**

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### **3.2. Gutachten**

- Bergbauliche-geologische Recherche, Ing.-Büro Kügler, Oktober 2010
- Verkehrsplanerische Untersuchung, Brilon Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, September 2010
- Schalltechnische Untersuchung, Brilon Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, August 2013 sowie die überarbeitete Fassung vom August 2013
- Verschattungsstudie, simuPLAN - Ingenieurbüro für Numerische Simulation, August 2013 sowie die überarbeitete Fassung vom Dezember 2013

### **3.3. Städtische Satzungen**

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

### **3.4. Umgang mit Bodendenkmälern**

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

### 3.5. Kampfmittel

Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau vor 1945 abzuschieben. Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um jeweils 0,5 m mit Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen in Farbe, Homogenität u.ä. empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sämtliche Arbeiten sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

### 3.6. Bergbau

Heute noch einwirkungsrelevanter Abbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als sehr unwahrscheinlich zu beurteilen. Er kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

### 3.7. Grundwassermessstellen

Die im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorhandene Grundwassermessstelle ist zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

## VIII. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Ein Umweltbericht wird somit nicht erstellt; Umweltbelange sind jedoch weiterhin zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

### **Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung**

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet.

Im Bereich der Rüttenscheider Straße und der Zweigertstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Der Bebauungsplan setzt entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden bereits ohne die Planung deutlich überschritten.

An den Fassaden entlang der Alfredstraße ist mit Höchstwerten bis zu 76/68 dB(A) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung deutlich überschritten. An der Zweigertstraße sind mit Beurteilungspegeln von 70/61 dB(A) bis 72/64 dB(A) ebenfalls Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung vorhanden. An den Fassaden entlang der Rüttenscheider Straße liegen die Beurteilungspegel bei maximal 68/60 dB(A). In der Bertoldstraße ist der Einfluss der Alfredstraße deutlich wahrnehmbar. Von der Rüttenscheider Straße aus zur Alfredstraße steigen die Beurteilungspegel von etwa 60/51 dB(A) bis auf 66/58 dB(A).

Die Veränderung der Lärmbelastung fällt an der stark belasteten Alfredstraße minimal aus. Hier ist die Veränderung von maximal 0,1 dB(A) nicht wahrnehmbar. Die größte Veränderung ist mit etwa 0,8 bis 1,9 dB(A) im Bereich der Bertoldstraße zu erwarten. Diese Veränderung liegt noch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Entlang der Zweigertstraße und der Rüttenscheider Straße kommt es zu keinen Veränderungen.

*Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit* der aus der geplanten gewerblichen Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen (Anlieferung des Geschäftshauses, Lüftungs- und Klimageräte, Parkhaus) und der schon vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft gemäß Technischer Anleitung TA Lärm: Für die Beurteilung der nördlich angrenzenden Nutzungen wird einerseits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 mit der Baugebietsausweisung B-Gebiet zugrunde gelegt, darüber hinaus wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme der derzeit tatsächlich ausgeübten Nutzungen durchgeführt. Der Charakter des Baugebietes entspricht auch heute dem eines Reinen Wohngebietes (WR).

Damit grenzen künftig zwei Gebiete aneinander, die unterschiedlichen lärmschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen. In Ziffer 6.7 TA-Lärm werden sog. Gemengelagen behandelt:

*„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Wert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.“*

Im Plangebiet soll neben verschiedenen anderen kerngebietstypischen Nutzungen die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel in einem Gebäudekomplex ermöglicht werden. Anlieferverkehr und Abfallentsorgung soll über eine Rampe und die Bertoldstraße bzw. umgekehrt erfolgen. Die sich hierdurch entwickelnden Geräuscheinwirkungen sind den in einem Gewerbe- oder Industriegebiet entstehenden Geräuscheinwirkungen vergleichbar. Mithin kann von dem Vorliegen einer Gemengelage im Sinne von 6.7 TA-Lärm ausgegangen werden. Liegt also eine Gemengelage vor, so kann der für Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass

- dies nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist,
- die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden und
- der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Die Erhöhung des Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert ist hier nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich. Das Plangebiet war schon gemäß Bebauungsplan Nr. 201 als C-Gebiet und damit als Gemischtes Wohngebiet festgesetzt, so dass bereits vor der jetzigen Planung das Zusammentreffen von zwei unterschiedlichen Gebietstypen planerisch festgeschrieben war. Weiterhin befand sich auf dem Plangrundstück über mehr als vier Jahrzehnte bereits ein Warenhaus einschließlich dessen Anlieferung sowie ein gewerblich betriebenes Parkhaus, so dass die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke auch faktisch mit Lärmimmissionen belastet waren. Vor diesem Hintergrund kann davon gesprochen werden, dass es die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erfordert, den für das Reine Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen.

Hinsichtlich der Anlieferung und der Abfallentsorgung ist Sorge zu tragen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Details zu Lage und Technik der Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Regel nicht bekannt. Zur Abschätzung möglicher Konflikte wurde deshalb im Immissionsschutzgutachten ein pauschaler Ansatz gewählt, der bei Kenntnis der Details mittels Schallschutznachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen ist. Eine Verlagerung der Konfliktlösung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren ist hier möglich und sinnvoll.

Für die Ermittlung der Höhe eines geeigneten Zwischenwertes legt die TA-Lärm in Ziffer 6.7 Absatz 2 Kriterien fest. Danach sind wesentliche Kriterien

- die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriegebiete andererseits,
- die Ortsüblichkeit eines Geräuschs und
- die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Darüber hinaus sind gemäß der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Grundsätze zur Zwischenwertbildung sämtliche Einzelfallumstände in die Bewertung miteinzubeziehen.

Das Gebiet, auf das die Lärmimmissionen einwirken, war – wie bereits ausgeführt – über mehr als 4 Jahrzehnte von den durch die Anlieferung des Warenhauses sowie des benachbarten Parkhauses entstehenden Geräuschen geprägt. Diesbezüglich kann daher schon aufgrund der langen Prägung von einer Ortsüblichkeit der entstehenden Geräusche gesprochen werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Straßen vielbefahren sind und auch der entstehende Verkehrslärm das Gebiet seit Jahrzehnten prägt.

Die Grundstücke Bertoldstraße 3 bis 11 wurden bereits vor dem 2. Weltkrieg bebaut, Auf der Grundlage des ehemals rechtverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 133 aus dem Jahr 1958, der die Zulässigkeit weiterer, gemischter Nutzungen südlich der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Bertoldstraße planungsrechtlich ermöglicht, wurde ebenfalls im Jahr 1958 das Grundstück Bertoldstraße 13 bebaut. Das ehemalige Warenhaus folgte im Jahr 1961. Damit wurde die Wohnnutzung zwar als Erstes verwirklicht, trotzdem ist die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung an der Bertoldstraße vermindert, weil bereits mit Inkrafttreten des Durchführungsplanes Nr. 133 und damit vor Erteilen der Baugenehmigung für das Wohngebäude Bertoldstraße 13 in erheblichem Umfang eine gemischte Nutzung planungsrechtlich zugelassen wurde.

Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahrzehnten keinerlei Konflikte, die sich gegen den von dem ehemaligen Warenhaus ausgehenden Lärm richteten, auftraten. Vielmehr wurde die Geräuschbelastung zumindest toleriert. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, den Zwischenwert auf den für in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festzulegen.

Im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen:

- Anlieferungsvorgänge zum Geschäftshaus sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.
- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung erfordert schallmindernde Maßnahmen an der Anlieferung. In der Regel wird damit eine Einhausung verbunden sein und in Abhängigkeit von den geometrischen Randbedingungen und der Häufigkeit der Ladevorgänge auch ein Verschluss des Ladebereichs mit einem Tor während der Ladetätigkeiten. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind hier unterschiedliche Lösungen möglich, die nicht alle in einer Festsetzung abgebildet werden können. Im Wege der planerischen Zurückhaltung wird das Thema in Richtung Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet. Da erst bei der Objektplanung fest steht, wie groß die Anlieferung sein wird und wo sie

konkret liegt, können auch erst dann die konkreten aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen der TA Lärm benannt werden. Das Immissionsgutachten weist jedoch für den Worst-Case nach, dass eine TA Lärm konforme Anlieferung möglich ist.

Des Weiteren wurden die mit der Realisierung der Planung verbundenen *Verschattungen der Nachbargrundstücke und -gebäude* untersucht: Da der Bebauungsplan eine Vielzahl von möglichen Bebauungsvarianten zulässt, wurden neben der ursprünglichen Bebauung noch zwei weitere Szenarien untersucht, die den „Worst-Case“ möglicher Bebauungsformen abbilden. Die Szenarien umfassen im Einzelnen:

1. Ursprüngliche Bebauung
2. Maximale Neubebauung mit Grenzbebauung (mit und ohne 16 m-Privileg)
3. Maximale Neubebauung ohne Grenzbebauung (mit und ohne 16 m-Privileg).

Neben flächenhaften Auswertungen in 1 und 4 Metern Höhe für den 17.01., den 21.03. und den 17.07. wurden für verschiedene Standorte tabellarische Auswertungen angefertigt und Horizontdiagramme erstellt. Diese veranschaulichen für jeden Aufpunkt das zeitliche Ausmaß der täglichen Verschattung zu verschiedenen Zeiten im Jahr.

Als Bewertungsgrundlage wurde Teil 1 der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen, in dem allgemeine Anforderungen an die natürliche Beleuchtung von Aufenthaltsräumen (Arbeitsräume, Wohnräume und sonstige Räume wie Unterrichtsräume, Krankenzimmer u.ä.) definiert sind. Eine Besonnung liegt nach DIN 5034 Teil 1 vor, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe in der Fassadenebene. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde bzw. 60 Minuten beträgt.

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei Berücksichtigung der ursprünglichen Bebauung wird am 17. Januar für eine Bezugsebene in 1 m über Grund die Mindestdauer für eine ausreichende Besonnung nach DIN 5034 in weiten Bereichen des von Alfred-, Bertold-, Rüttenscheider und Zweigertstraße umschlossenen Innenbereichs nicht erreicht. In einer Höhe von 4 m über Grund verbessert sich am 17. Januar die Besonnung deutlich. Bereiche mit extrem starker Verschattung beschränken sich hier im Wesentlichen auf die nördlich an die ursprüngliche Bebauung angrenzenden Gartenbereiche.
- Eine Neubebauung mit Innenraumbebauung hat zur Folge, dass in weiten Teilen des inneren Bereiches des Plangebietes eine Besonnungsdauer von 60 Minuten am 17.01. in einer Höhe von einem Meter über Grund nicht erreicht wird. Hierbei hat die Frage, ob das Schmalseitenprivileg berücksichtigt wird einen größeren (negativen) Einfluss auf die Besonnung als die Unterscheidung zwischen grenzständiger und nicht grenzständiger Bebauung. Die Auswertung in 4 m zeigt, dass in dieser Höhe die Sonnenscheindauer, insbesondere an den weiter westlich gelegenen Südfassaden des Innenraumes, zunimmt. In Richtung Rüttenscheider Straße und mit zunehmender Nähe zur geplanten Bebauung liegt die Besonnungsdauer am 17.01. jedoch immer noch unter 60 Minuten.

- Betrachtet man die Verschattungsverhältnisse außerhalb des B-Plangebietes, so wird deutlich, dass im innerstädtischen Bereich die Südfassaden von in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen in der Regel am 17.01. ebenfalls nicht ausreichend besonnt werden. Beispiele hierfür sind die Cäsar- oder die Zweigertstraße.  
Des Weiteren ist aufgrund der Sonnenbahn am 17.01. grundsätzlich keine ausreichende Besonnung von Nordfassaden möglich.
- Am 21. März nehmen die Besonnungsdauern aufgrund höherer Sonnenstände und der Verlängerung des Tages insgesamt zu. Dies hat zur Folge, dass an diesem Tag für alle untersuchten Varianten eine Sonnenscheindauer von mehr als 60 Minuten an den Südfassaden der Bertoldstraße ermittelt wurde.
- Die für die Tag- und Nachtgleiche empfohlene Besonnungsdauer von 4 Stunden wird in allen Varianten für einen Großteil der untersuchten Südfassaden erreicht. Eine Umsetzung des Schmalseitenprivilegs führt dazu, dass die am weitesten östlich gelegenen Fassaden der Bertoldstraße 3 und 5 zu diesem Zeitpunkt weniger als 4 Stunden besonnt werden.
- Das Ausmaß der Verschattung der zwischen B-Plangebiet und Bertoldstraße liegenden Gärten hängt von der Höhe der angrenzenden Bebauung ab. Da bei einer Anwendung des 16 m-Privilegs eine höhere Bebauung in der Nähe der Grundstücksgrenze möglich ist, reicht der Schattenwurf hierbei weiter nach Norden als bei einem Verzicht auf das 16 m-Privileg.
- Am 17.07. erreicht nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet (mit Ausnahme von eng verbauten Bereichen) Sonnenscheindauern von mehr als 60 Minuten. Aufgrund des hohen Sonnenstandes zur Mittagszeit macht sich die Innenraumbebauung nur noch in unmittelbarer Gebäudenähe bemerkbar. Einen etwas größeren Einfluss hat an diesem Tag die Bebauung an der Rüttenscheider Straße. Aufgrund der langen Sonnenbahnen im Sommer führt eine Maximalbebauung hier morgens zu einem längeren Schattenwurf in westliche Richtungen.
- Die Ermittlung der täglichen Besonnungsdauer für bestimmte Aufpunkte in 1 m Höhe am 17. Januar ergab, dass Bereiche an den Südfassaden der Bertoldstraße vorhanden sind (z.B. Bertoldstraße 7), an denen die Neubebauung im Innenbereich zu einer Verbesserung der Besonnungssituation im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung führt. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein Verzicht auf die Anwendung des 16 m-Privilegs.
- Die Analyse der Horizontdiagramme verdeutlicht die niedrige Sonnenbahn am 17. Januar, die nur bei Sonnenhöchststand in den Mittagsstunden oberhalb der ursprünglichen Bebauung und den Gebäuden der umliegenden Straßen verläuft. Durch die im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung größere Höhe der dreigeschossigen Innenraumbebauung ist die Sonne am 17.01. von verschiedenen Aufpunkten aus nicht mehr (oder kaum noch) sichtbar. Deutlich wird auch der Einfluss der Maximalbebauung an der Rüttenscheider Straße. Die südöstlich der Bertoldstraße gelegenen Gebäude verdecken einen deutlich größeren Bereich der Sonnenbahnen (insbesondere in den Sommermonaten) als dies bei der ursprünglichen Bebauung der Fall war.

Insgesamt bewegen sich die Besonnungsverhältnisse in einem Rahmen, wie er üblicherweise in innerstädtischen und baulich verdichteten Stadtquartieren vorzufinden ist. Eine ausreichende Besonnung nach DIN 5034 ist hier in der Regel

nicht gegeben. Dies zeigt sich auch in der Umgebung des Plangebietes, z.B. in der Cäsarstraße.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Vielmehr beantwortet sich diese Frage nach den Umständen des Einzelfalls.

Vornehmlich finden hierfür die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen Anwendung, die neben der Einhaltung von sog. Sozialabständen die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit der Belichtung und Besonnung gewährleisten. Die Verschattungsstudie zeigt deutlich auf, dass die grenzständige eingeschossige Bebauung zu keiner zusätzlichen Verschattung der nördlich und südlich benachbarten Wohngebäude führt. Auch eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3,0 m würde zu keiner Verbesserung führen.

Auch hinsichtlich der Verschattung der Gärten zeigt die Verschattungsstudie deutlich, dass eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3,0 m allenfalls zu geringfügigen Verbesserungen der Besonnungsdauer im Nahbereich der nördlichen Grundstücksgrenze führen würde.

Das Ausmaß der zusätzlichen Verschattungsdauer der Wohngebäude und der Gärten wird durch die Blockrandbebauung sowie das 1. und 2. Obergeschoss der Innenhofbebauung beeinflusst.

Diese Bebauung muss jedoch die Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW einhalten. Bei Einhaltung der Abstandflächen sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen.

Weitere Schutzgüter werden durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt.

## IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Nach Aufgabe und weitgehendem Leerstand des ehemaligen Karstadt- bzw. Hertie-Kaufhauses in prominenter Lage direkt am Rüttenscheider Stern fehlte ein Einzelhandelsangebot dieser Größenordnung im Zentrum des zentralen Versorgungsbereiches des B-Zentrums. Die prominente Lage legt es nahe, den Standort zur Sicherung und Fortentwicklung des Stadtteils Rüttenscheid in seiner besonderen Versorgungsfunktion als Kerngebiet zu entwickeln.

Durch die Revitalisierung und Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen an anderen Standorten vermieden.

Die Planung dient einerseits der Funktionsfähigkeit der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen andererseits.

Durch die geplante Neubebauung werden jedoch die Nachbargrundstücke durch zusätzliche Verschattung beeinträchtigt. Nach den vorliegenden Umständen wird diese Beeinträchtigung jedoch als zumutbar bewertet. Im Verhältnis zu der jahrzehntelang bestandenen Situation wird das Ausmaß der zusätzlichen Verschattungsdauer der benachbarten Wohngebäude und Gärten maßgeblich durch die Blockrandbebauung sowie das 1. und 2. Obergeschoss der Innenhofbebauung beeinflusst. Diese Bebauung muss jedoch die Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW einhalten. Bei Einhaltung der Abstandflächen werden jedoch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Ergänzend schließt der Bebauungsplan die Anwendung des 16 m-Privilegs für die Innenhofbebauung aus und schreibt eine maximale Gebäudehöhe fest. Hierdurch werden die maximal möglichen Auswirkungen begrenzt. Die grenzständige Bebauung führt zu keiner zusätzlichen Verschattung der benachbarten Wohngebäude. Auch eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3,0 m würde zu keiner Verbesserung führen.

Hinsichtlich der Verschattung der Gärten würde eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3,0 m allenfalls zu geringfügigen Verbesserungen der Besonnungsdauer im Nahbereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht jedoch in den den Wohngebäuden direkt zugeordneten Bereichen (Terrasse, Freisitz etc.) führen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen. Die Lösung des Konflikts aus Beeinträchtigungen durch den Lärm aus der gewerblichen Nutzung wird in das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet, da erst bei Vorliegen der konkreten Objektplanung die notwendigen Schallschutzmaßnahmen konkret benannt werden können. Im Rahmen einer „Worst-Case“-Betrachtung wurde jedoch gutachterlich nachgewiesen, dass eine TA Lärm-konforme Lösung möglich ist.

Im Bereich der maximal VII-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche kann es bei voller Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes evtl. zu Beeinträchtigungen einer dort verlaufenden Richtfunkstrecke eines Mobilfunkbetreibers kommen. In diesem Fall ist die Richtfunkanlage entsprechend anzupassen.

## X. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	<b>4800</b>
<b>Kerngebiet MK</b>	<b>4600</b>
Überbaubare Grundstücksfläche	4250
Belastungsfläche (Geh- und Fahrrecht)	470
<b>Erschließung</b> <small>Gesamt</small>	<b>199</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	32
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	167

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan RFNP**

Der Bebauungsplan „Rüttenscheider Straße/Bertoldstraße“ ist aus dem wirksamen RFNP entwickelt.

### **XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Rüttenscheider Straße/Bertoldstraße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 201 „Rüttenscheider Straße, Bereich Bertoldstraße/Rosastraße“  
I. Änderung (Rüttenscheider Stern) zu Nr. 129/133/166

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

## XIV. Kosten und Finanzierung

Durch die Planung bzw. ihre Realisierung entstehen für die Stadt Essen keine Kosten.

.2013

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich  
Planen

Ronald Graf  
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor