

# **Bebauungsplan Nr. 6/12** **„Segerothstraße/Nordhofstraße“**

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Westviertel

## **Begründung**

Fassung vom 03.02.2014

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>7</b>
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
2. Bebauungspläne	7
<b>V. Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Technische Infrastruktur, Entwässerung	9
4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5. Boden und Wasser	9
6. Klima und Lufthygiene	9
7. Lärm	10
<b>VI. Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
1. Entwurfsbeschreibung	11
2. Auswirkungen der Planung	11
2.1 Städtebau	11
2.2 Verkehr	11
<b>VII. Planinhalt</b>	<b>12</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1 Art der baulichen 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 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	14
1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14

1.7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
2.	Hinweise	16
<b>VIII.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>20</b>
<b>X.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>21</b>
<b>XI.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>22</b>
<b>XII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>23</b>
<b>XIII.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>24</b>
<b>XIV.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>25</b>

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,58 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Essener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Universitätsviertel (grüne mitte Essen) im Anschluss an die Bundesagentur für Arbeit an der Segerothstraße und wird begrenzt durch

- den Rad-Wanderweg auf dem ehemaligen Bahndamm der Rheinischen Bahn im Norden,
- die Segerothstraße im Osten,
- die Nordhofstraße im Süden und
- die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Stahlstraße im Westen.

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

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

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

Die Funke-Mediengruppe plant Ende 2015 in ihre neue Unternehmenszentrale im Universitätsviertel einzuziehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb des Medienhauses sowie zusätzlich in einem neu zu errichtenden Parkhaus mit rund 300 Einstellplätzen auf der westlichen Seite der Segerothstraße untergebracht werden.

Da das Parkhaus nicht die gesamte Fläche des Plangebietes erfordert, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des gesamten Bereichs geschaffen werden.

### **2. Entwicklungsziele**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Parkhauses geschaffen werden. Daneben sollen innerhalb des Plangebietes auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude, planungsrechtlich abgesichert werden.

### III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Das Verfahren ist im Übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche sowie für deren Nachverdichtung, die derzeit auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen nur eingeschränkt nutzbar ist und damit in ihrer urbanen Entwicklung blockiert ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt lediglich ca. 4.590 m<sup>2</sup>, die maximal zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

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

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung; Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig
- Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB und Nichtanwendung von § 4c BauGB.

Die betroffenen Umweltbelange sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden ist, wurde der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 11.03. – 22.03.2013 gleichwohl die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

## **IV. Planungsrechtliche Situation**

### **1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Das geltende Planungsrecht stellt auf der Ebene des am 03.05.2010 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplanes RFNP in seinem regionalplanerischen Teil das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen dar, die das Plangebiet tangierende Segerothstraße ist als Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge sowie Schienenweg für den (überregionalen und) regionalen Verkehr dargestellt.

Im bauleitplanerischen Teil des RFNP ist das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und die Segerothstraße als Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

### **2. Bebauungspläne**

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes derzeit rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 169 "Limbecker Platz, I. Ergänzung" setzt pauschal ein C-Gebiet (gemischtes Wohngebiet) fest, der im südlichen Bereich des Plangebietes rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 280 "Limbecker Platz, III. Änderung" setzt ebenfalls ein C-Gebiet mit der Baustufe C III g (geschlossene Bebauung, III Vollgeschosse, GRZ 0,5 / GFZ 1,5) fest.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteiles Westviertel, der stadträumlich zwischen dem innenstadtnahen Nordviertel, dem eigentlichen Stadtkern sowie dem verdichteten Stadtteil Altendorf liegt.

Das Westviertel erhält seine Prägung vorwiegend aus den ehemaligen Industrieflächen des Thyssen-Krupp-Konzerns. Die jahrzehntelang zu einem erheblichen Teil ungenutzten Flächen bilden heute ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Stadt. Kern des insgesamt 230 ha großen Krupp-Gürtels ist nach Verlagerung der Hauptverwaltung des Thyssen-Krupp-Konzerns von Düsseldorf nach Essen im Jahr 2010 das ThyssenKrupp Hauptquartier. Durch den seit 2011 im Westviertel fertiggestellten Berthold-Beitz-Boulevard wird das Viertel neu erschlossen.

Eine weitere maßgebliche Entwicklungsfläche stellt das rd. 13 ha große Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Essen-Nord, zwischen Universität und Innenstadt gelegen, dar. Hier entsteht derzeit das Universitätsviertel „grüne mitte Essen“ mit einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier sowie großzügiger Parkanlage. Das letzte Bauprojekt im Universitätsviertel ist die Errichtung des neuen Funke Medienhauses.

Des Weiteren gehören zum Westviertel gewerblich genutzte Teilbereiche, großflächiger Einzelhandel (z.B. IKEA), die Agentur für Arbeit, das Finanzamt Essen, ein Städtisches Berufskolleg sowie kulturelle Einrichtungen wie das Colosseum-Musicaltheater und ein Cinemaxx-Kino. Wohnbebauung ist neben dem vorgenannten Universitätsviertel vornehmlich im Bereich Hindenburgstraße/Hachestraße/Schwanenkampstraße direkt westlich des Stadtkerns sowie im Weststadt genannten Quartier im Anschluss an das Colosseum vorzufinden.

Der Gebäudebestand ist durch die Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen, Bauvolumina sowie Entstehungsjahre als äußerst heterogen zu bezeichnen. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist lediglich in den o.g. Wohnquartieren ablesbar.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Parkplatz und temporär als Busparkplatz genutzt und weist keine besondere städtebauliche Prägung auf. Es befindet sich zwischen dem Gebäude der Agentur für Arbeit, der als Bordell genutzten Bebauung an der Stahlstraße sowie dem Bahndamm der ehemaligen Rheinischen Bahn, der heute eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung darstellt und zukünftig zum Radschnellweg von Duisburg nach Hamm ausgebaut werden soll .

### 2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Vom Plangebiet aus ist der ÖPNV-Haltepunkt Berliner Platz weniger als 200 m entfernt. Von hier verkehren die Straßenbahnlinien 101, 103, 105 und 109, die U-Bahnlinien U11, U17 und U18 sowie die Buslinien 145, 147, 166, der Schnellbus SB16 und die Nachtexpressbusse NE10, NE11, NE12 und NE16 der Essener Verkehrs-AG.

Der Essener Hauptbahnhof ist mit verschiedenen Linien nach wenigen Haltestationen erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet ist über die angrenzende Segerothstraße direkt an das innerstädtische sowie das überörtliche Straßennetz und über die ca. 1500 m entfernte Anschlussstelle

der BAB 40 an das Fernstraßennetz angebunden. Ferner verläuft die Bundesstraße 224 durch das Westviertel.

Öffentliche Stellplätze befinden sich vereinzelt an der Segeroth- und an der Nordhofstraße.

### **3. Technische Infrastruktur, Entwässerung**

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Kanalisation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend.

### **4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt bzw. mit wassergebundener Decke ausgestattet. Im Plangebiet selbst befindet sich außer einer untergeordneten Baumgruppe sowie der sukzessiv bewachsenen Böschung der ehem. Gleistrasse kein Vegetationsbestand, entlang des nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges ist entsprechender Bewuchs vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig.

### **5. Boden und Wasser**

Das Verfahrensgebiet ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen verzeichnet (Kataster-Nr. 04/3.21 „Ehem. Schrottplatz Fa. Kusch“ sowie Kataster-Nr. 04/2.03 „Anschüttung Segerothstraße“), Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen somit vor.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines ehemals bergbaulich genutzten Bereiches.

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt bzw. mit wassergebundener Decke ausgestattet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen nicht zustimmungsfähig. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher wie bisher über die bestehende Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Grundwassermessstellen oder Notwasserbrunnen sind nicht vorhanden. Wasserrechtliche Belange sind nicht betroffen.

### **6. Klima und Lufthygiene**

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen (Stand Dez. 2002) ist für den Planbereich der Klimatop „Stadtklima“ ausgewiesen. Die für diesen Strukturtyp typische dichte Bebauung mit wenig Freiflächenanteilen verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränktem Luftaustausch.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der dichten Stadtbebauung – Sanierungszone I“ zugeordnet. Die Sanierungszone I weist die höchste Handlungs- und Planungspriorität auf. Maßnahmen zur Abmilderung der stadtklimatologischen Defizite werden jedoch durch die hohen Nutzungsansprüche und Erfordernisse der Nutzung stark eingeschränkt.

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der mit Wirkung ab dem 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 bzw. nicht davon ausgenommen sind.

Bei einer Straßenbreite von 32 m und einer zu erwartenden Bauhöhe von rd. 17 m zeichnet sich nach Luftschadstoffscreening des LANUV (PM 10: 26,4 µg/m<sup>3</sup>) eine Überschreitung des PM 10-Grenzwertes und der 35 Tage > 50 µg/m<sup>3</sup> nicht ab.

Die NO<sub>2</sub>-Belastung liegt nach eigener Berechnung bei 39,3 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel, also ebenfalls unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup>.

Die Ergebnisse basieren auf einer dtV von 22.400, einem Anteil an SLKW von 5%, einem Anteil an LLKW von 2 % und einer Vorbelastung für 2015. Werden entweder die Straßenbreite verringert, die Bauhöhe vergrößert, nehmen dtV oder LKW-Anteile zu, so kann es zu einer Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwertes kommen. Bei PM 10 ist diese Gefahr zunächst nicht gegeben.“

## **7. Lärm**

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Segerothstraße ist das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Das Verkehrsaufkommen auf der Segerothstraße beträgt rd. 25.000 Kfz/24 h. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet überschritten.

## **VI. Städtebauliches Konzept**

### **1. Entwurfsbeschreibung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, insbesondere des dienstleistungsorientierten Gewerbes, sowie eines Parkhauses geschaffen werden. In dem Parkhaus sollen große Teile der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze des geplanten Funke Medienhauses im Universitätsviertel untergebracht werden.

Die geplante Bebauung soll einen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch wird eine grünplanerische Gestaltung der Flächen zwischen den Straßen und der Bebauung ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes soll über die Nordhofstraße erfolgen. Die Planung ermöglicht den künftigen Nutzern des Parkhauses über einen direkten Anschluss an den auf der ehem. Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg eine fußläufige Verbindung zum gegenüber der Segerothstraße liegenden geplanten Funke-Medienhaus.

### **2. Auswirkungen der Planung**

#### **2.1 Städtebau**

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche am Rand der Essener Innenstadt. Die vorgesehene Bebauung fügt sich hinsichtlich der Art und des Maß der baulichen Nutzung in das heterogene bauliche Umfeld ein.

Das geplante Parkhaus ist für das Vorhaben des neuen Funke-Medienhauses im östlich anschließenden Universitätsviertel eine notwendige Voraussetzung.

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung erscheinen die westlich des Plangebietes vorhandenen Gebäude des Bordells an der Stahlstraße im Straßenbild weniger präsent.

#### **2.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert, die Abwicklung des zusätzlichen Kfz-Aufkommens ist über die bestehenden Straßen problemlos möglich.

Durch die geplanten Nutzungen entfällt der derzeit an dieser Stelle bestehende Reisebus-Parkplatz.

## VII. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bis Ende 2015 soll in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet das neue Funke-Medienhaus entstehen. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze soll in einem Parkhaus innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Die übrigen Flächen sollen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude) zur Verfügung stehen.

Entsprechend dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in Beziehung zu den angrenzenden Nutzungen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsart Gewerbegebiet schafft die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung der genannten Nutzungen, ermöglicht aber auch einen notwendigen Spielraum zur Entwicklung des Gebietes.

##### Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zwischen Wohngebieten und Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist, einzuhalten. Näheres regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass 2007, Abdruck der Abstandsliste auf dem Bebauungsplan).

Nach der als Anhang 1 zum Erlass bezeichneten Abstandsliste sind die unterschiedlichen Betriebsarten insgesamt sieben verschiedenen Abstandsklassen zugeordnet. Danach sind bestimmte Betriebsarten nur in einer Entfernung zu reinen Wohngebieten von mindestens 1500 Metern (Abstandsklasse I), mindestens 1000 Metern (Abstandsklasse II), mindestens 700 Metern (Abstandsklasse III), mindestens 500 Metern (Abstandsklasse IV), mindestens 300 Metern (Abstandsklasse V), mindestens 200 Metern (Abstandsklasse VI) oder mindestens 100 Metern (Abstandsklasse VII) zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Nutzungseinschränkung gemäß Abstandserlass 2007 getroffen, um im Übergangsbereich der Gewerbegebiete zu Wohnnutzungen theoretische unzumutbare Belästigungen auszuschließen. Im konkreten Fall wären Wohnnutzungen im Bereich des derzeit neu entstehenden Universitätsviertels „grüne mitte essen - östlich der Segerothstraße und nördlich des Plangebietes im historisch gewachsenen Segerothviertel betroffen. Die nächste Wohnnutzung liegt ca. 50 m nördlich des festgesetzten Gewerbegebietes entfernt. Auf Grund dieser Nähe sind im Bebauungsplan Betriebe der Abstandsklassen I - VII nicht zulässig

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Auf Grund der Nähe des Plangebiets zur Wohnbebauung, dem öffentlichen Park im Universitätsviertel, dem Rad- und Fußweg auf der Trasse der ehem. Rheinischen Bahn, der Essener City, der Agentur für Arbeit, zum Colosseum Theater und Cinemaxx Großkino sind in dem Gewerbegebiet Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, nicht zulässig.

Die Flächen des Gewerbegebiets sollen für ein Parkhaus und für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude) zur Verfügung stehen. Dementsprechend sollen Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort generell ausgeschlossen werden.

Um die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Gewerbegebietes in Ergänzung zu den qualitativ hochwertigen Nutzungen im östlich angrenzenden Universitätsviertel zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dazu gehören u.a. Nutzungen die erfahrungsgemäß negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten oder erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

*„In dem Gewerbegebiet GE sind Vergnügungstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen, Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution und vergleichbare Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).“*

Letztlich sind aufgrund der direkten Nähe sowohl zu den Großstrukturen der Verwaltung bzw. des Medienhauses als auch zur Bordellnutzung an der Stahlstraße sowie letztlich an der stark frequentierten Segerothstraße mit ihren Immissionen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter städtebaulich nicht sinnvoll. Diese ausnahmsweise zulässigen speziellen Wohnnutzungen gem. § 8 Abs.3 BauNVO sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

In Anlehnung an die vorhandene urbane Verdichtung im innerstädtischen Bereich sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB wird damit sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen ebenfalls an der Bestandsbebauung bzw. dem bestehenden Planungsrecht im Umfeld, die zumeist mit IV - VI Geschossen eine für den Innenstadtbereich übliche Geschossigkeit aufweist. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Plangebiet IV - VI Vollgeschosse fest.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um bei der Realisierung künftiger Bauvorhaben einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplanentwurf eine großflächige überbaubare Grundstücksfläche parallel zu den Grundstücksgrenzen fest.

### 1.4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die aufgrund der festgesetzten großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen verbleibenden Freiflächen sind aus Gründen der Minderung von Luftschadstoffimmissionen zu begrünen und entsprechend zu erhalten. Stellplätze und Garagen sind deshalb ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### 1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Segerothstraße und die Nordhofstraße gesichert. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt und werden im Grundsatz nicht verändert.

Lediglich im südlichen Bereich wird ein durch historisches Planungsrecht bedingter Versprung der Straßenbegrenzungslinie begradigt. Die Straßenbegrenzungslinie wird hier in gerader Linie fortgeführt, so dass eine ca. 0,8 m<sup>2</sup> große Teilfläche künftig ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Darüber hinaus ist zur Sicherung einer auch künftig unbeeinträchtigten Verkehrsabwicklung entlang der Segerothstraße und im Einmündungsbereich der Nordhofstraße in die Segerothstraße eine Regelung möglicher Ein- und Ausfahrten in das Gewerbegebiet notwendig. Der Bebauungsplan setzt deshalb für den diesbezüglich kritischen Bereich durch entsprechende Signatur einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Weitergehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht notwendig.

### 1.6. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Segerothstraße ist aufgrund ihrer Verkehrsbelastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe gekennzeichnet. Dabei stellen die angrenzenden Verkehrsknoten Belastungsschwerpunkte dar. Mit Realisierung weiterer Bebauung ist eine weitere Verschlechterung zu erwarten. Die Planung berücksichtigt diese Prognose deshalb, indem der Entstehung enger Straßenschluchten vorbeugend durch Abrücken der Bebauung von der Straßenverkehrsfläche und Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Segerothstraße und der Nordhofstraße entgegengewirkt wird. Diese Pflanzfläche ist mindestens 3 m breit und reduziert eine weitere Konzentration von Luftschadstoffen sowie die Verbindung der Belastungsschwerpunkte. Zudem wird eine gewisse Filterfunktion erreicht.

Ferner wird durch die Entstehung von kühler und feuchter Luft und damit verbundener Verdunstungskälte eine Aufheizung des Gewerbegebietes in den Sommermonaten abgemildert. Darüber hinaus hat eine solche Pflanzfläche die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an Stellen, an denen Baumpflanzungen nicht möglich sind, mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet attraktiv gestaltet werden. Eine aufgelockerte Bepflanzung reicht dabei aus. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird eine weitere Bepflanzung nicht geregelt.

Die 5 m breite Pflanzfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze schirmt das Gewerbegebiet von der westlich angrenzenden Bebauung ab. Auch hier soll das Gewerbegebiet attraktiv gestaltet werden, evtl. Störungen werden für die visuelle Wahrnehmung abgemildert.

Zur Erschließung des Gewerbegebiets sind in den Pflanzflächen die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten zulässig, sofern sie aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht unzulässig sind.

#### 1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Das Verkehrsaufkommen auf der Segerothstraße beträgt rd. 25.000 Kfz/24 h. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden demnach die Obergrenzen der Geräuschemissionen der DIN 18005 für die Gebietskategorie GE mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten.

Auf Grund der geringen Plangebietsgröße ist ein Abrücken der Fassaden von der Segerothstraße mit dem Ziel einer Abstandsvergrößerung nicht möglich. Aktiver Schallschutz scheidet aus städtebaulichen Gründen ebenfalls aus, da ansonsten die Zugänglichkeit der Gebäude erheblich eingeschränkt wäre. 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 für die betroffenen Bereiche fest:

*„In dem Gewerbegebiet GE sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Segerothstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.*

*Die zu treffenden baulichen oder sonstigen 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:*

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)

3. <i>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>	
3.1. <i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	40 dB(A)
3.2. <i>Büros für mehrere Personen</i>	45 dB(A)
3.3. <i>Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	50 dB(A)

*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 Schlaf-  
räume zu beurteilen.*

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

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

## 2. Hinweise

### 1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige 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.

### 2. Gutachten

- Gutachten über die baugrundlichen Verhältnisse „Neubau Stadtarchiv, Segerothstraße 53“, Umweltamt der Stadt Essen, 28.03.2001, einschließlich der Ergänzung vom 17.03.2003
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse, ibg-Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, September 2012
- Gefährdungsabschätzung und Bodenmanagementkonzept für das Gelände „Universitätsviertel – grüne mitte Essen“ sowie für die Parkplatzfläche Segerothstraße, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, 18.06.2012
- Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben der WAZ Mediengruppe, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, 30.08.2013
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, November 2013

### 3. Baumschutz

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)

### 4. Altlastverdächtige Flächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die altlastverdächtigen Flächen Nr. 04/3.21 „Ehem. Schrottplatz Fa. Kusch“ und Nr. 04/2.03 „Anschüttung Segerothstraße“.

Die Ergebnisse der durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen stehen der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet GE nicht entgegen. Die Schlussfolgerungen aus dem Bodenmanagementkonzept vom 30.08.2013 sind bei der Bauausführung umzusetzen. Weitergehende Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung von Altlasten sind nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Anschüttungsbereich ist nicht zustimmungsfähig.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen zu rechnen. Insbesondere sind sämtliche Erdbewegungen (Eingriffe in die Anschüttungsbereiche) von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren; die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

### 5. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bevor Arbeiten mit erheblichen Erdeingriffen (>0,80 m) durchgeführt werden, ist die Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ 32-2-1-80-30/2640 anzuzeigen.

Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise (jeweils 0,5 m) Abtragung des Erdreiches empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

### 6. Bodendenkmäler

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

### 7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Essen III“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

## **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**

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. Der Bebauungsplan setzt entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Schallemissionen, die vom Plangebiet ausgehend auf die Umgebungsbebauung einwirken, sind gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht Gegenstand der gutachterlichen Untersuchungen. Hier ist erst für eine konkrete Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls ein entsprechendes Gutachten nach TA Lärm zu erarbeiten.

### **Schutzgut Boden**

Das Verfahrensgebiet ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen verzeichnet (Kataster-Nr. 04/3.21 „Ehem. Schrottplatz Fa. Kusch“ sowie Kataster-Nr. 04/2.03 „Anschüttung Segerothstraße“). Die vorhandenen Bodenbelastungen sowie evtl. vorhandene Kampfmittel werden bei Realisierung der geplanten Bebauung gem. den Maßgaben der BBodSchV saniert bzw. gemäß Vorgaben der Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigung entfernt, so dass sich die Situation deutlich verbessern wird. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen nicht zustimmungsfähig. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher wie bisher über die bestehende Mischwasserkanalisation abzuleiten.

### **Schutzgut Luft**

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Belastungsschwerpunkten Kfz-bedingter Luftschadstoffe an den angrenzenden Verkehrsknoten soll bei der Planung der Entstehung enger Straßenschluchten vorgebeugt werden. Dazu wird die Bebauung von der Straßenverkehrsfläche abgerückt, durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens auf der so entstehenden Freifläche entlang der Segerothstraße und der Nordhofstraße wird einer weiteren Konzentration von Luftschadstoffen sowie der Verbindung der Belastungsschwerpunkte entgegengewirkt. Durch den Bewuchs wird zudem eine gewisse Filterfunktion erreicht.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft**

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt bzw. mit wassergebundener Decke ausgestattet. Im Plangebiet selbst befindet sich außer einer untergeordneten Baumgruppe sowie der sukzessiv bewachsenen Böschung der ehem. Gleisstrasse kein Vegetationsbestand, entlang des nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges ist entsprechender Bewuchs vorhanden.

Unter anderem zur attraktiven Gestaltung des Gewerbegebietes und Gliederung des Straßenbildes werden entlang der Baugrenzen Pflanzstreifen festgesetzt.

Eine Artenvielfalt ist in diesem innerstädtischen Bereich nicht zu erwarten, die artenschutzrechtliche Prüfung ist daher entbehrlich.

## **IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte**

Die durch die im Universitätsviertel geplante neue Unternehmenszentrale der Funke-Mediengruppe erforderlichen Stellplätze sollen zusätzlich zu einer Tiefgarage unterhalb des Medienhauses in einem neu zu errichtenden Parkhaus mit rund 300 Einstellplätzen untergebracht werden.

Die durch die räumliche Nähe günstige Lage legt es nahe, den Standort des ursprünglich geplanten Busparkplatzes an der Segerothstraße zur Bereitstellung der notwendigen Fläche zu verwenden. Da das Parkhaus nicht die gesamte Fläche des Plangebietes erfordert, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des gesamten Bereiches geschaffen werden.

Durch die Revitalisierung und Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderen Standorten vermieden. Daneben dient die Planung auch den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Das Gewerbegebiet wird gemäß der Abstandsliste zum sog. Abstandserlass vom 06.06.2007 nach bestimmten Abstandsklassen und damit einzuhaltenden Mindestabständen gegliedert. Ferner sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewerbliche Anlagen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) nicht zulässig.

Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen durch Immissionen aus der gewerblichen Nutzung werden in das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet, da erst bei Vorliegen der konkreten Objektplanung die notwendigen Schutzmaßnahmen konkret benannt werden können.

## X. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche
Räumlicher Geltungsbereich	5790 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE	ca. 5789 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1 m <sup>2</sup>

**Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten**

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

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

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem RFNP entwickelt.

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/12 „Segerothstraße/Nordhofstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des

- Durchführungsplanes Nr. 169 "Limbecker Platz, I. Ergänzung",
- Bebauungsplanes Nr. 280 "Limbecker Platz, III. Änderung"

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6/12 „Segerothstraße/ Nordhofstraße“ betreffen.

#### **XIV. Kosten und Finanzierung**

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

Essen, den .2014

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Ronald Graf  
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor