

Stadt Essen

- Amt für Stadtplanung und Bauordnung -

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 8/98
"Alfredstraße / Moritzstraße
(Grugastadion / Festwiese)"
Stadtbezirk II, Stadtteil: Rüttenscheid

*) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

Inhalt:

- I. Räumlicher Geltungsbereich

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

- III. Städtebauliche Situation und Umweltbelange
 - III.1 Städtebauliches Umfeld
 - III.2 Standortqualität
 - III.3 Gegenwärtige Nutzung des Areals
 - III.4 Eigentumsverhältnisse
 - III.5 Höhenbeschränkung
 - III.6 Umweltbelange / Charakterisierung und Bewertung des Plangebietes
 - 1. Landschaft
 - 2. Stadtklima / Lufthygiene
 - 3. Boden
 - 4. Grund- und Oberflächenwasser
 - 5. Verkehrslärmimmissionen
 - 6. Altlasten

- IV. Anlaß und Zielsetzung der Planung
 - IV.1 Planungsanlaß
 - IV.2 Städtebauliche Zielsetzung

- V. **Planinhalte**
- V.1 Art der baulichen Nutzung
- V.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1. Zahl der Vollgeschosse
 - 2. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3. Geschoßflächenzahl (GFZ)
- V.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- V.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Dachform
 - 4.2 Werbeanlagen
- V.5 Begrünungsvorschriften
 - 5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.2 Dachbegrünung
- V.6 Öffentliche Grünfläche
- V.7 Wald
- V.8 Erschließung
 - 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 8.2 Ruhender Verkehr
 - 8.3 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
- V.9 Entwässerung
- V.10 Immissionsbezogene Festsetzung
 - 10.1 Schadstoffimmissionen
 - 10.2 Verkehrslärmimmissionen

- VI. **Kennzeichnungen und Hinweise / nachrichtliche Übernahme**

VII. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung

VII.1 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

1. Altlasten

2. Lärm

VII.2 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

VII.3 Kompensationsmaßnahmen

VII.4 Verkehrliche Auswirkungen

VII.5 Aspekte der Kinderfreundlichkeit

VIII. Zahlenwerte

VIII.1 Flächengröße

VIII.2 Nutzungswerte

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

X. Kosten der Bauleitplanung

XI. Anhang

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

2. Verkleinerung des Bebauungsplanes

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Stadtteil Rüttenscheid.

Der vorliegende Planentwurf wird in etwa begrenzt durch:

- die Moritzstraße im Norden,
- die Alfredstraße im Osten,
- die Ortsfahrbahn der Autobahn 52 im Süden,
- die Norbertstraße im Westen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Plan Maßstab 1 : 1.000 durch eine Signatur gem. PlanZVO eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan (Änderung 1990) ist das gesamte Gebiet als "Bereich für besondere öffentliche Zwecke" dargestellt.

Der Entwurf zur Neuauflistung des Gebietsentwicklungsplanes (Stand GEP 6/98), der beim Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) zur Genehmigung vorliegt, stellt für den Bereich "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dar.

II.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit den besonderen Zweckbestimmungen "Stadion", "Fußballplatz" und "Sporthalle" dar.

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim und unterliegt einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen.

Da die geplanten Nutzungen im Widerspruch zu den nicht mehr weiterverfolgten städtebaulichen Zielsetzungen des gegenwärtig wirksamen FNP's stehen, wird dieser, zeitgleich mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

II.3 Verbindliche Bauleitplanung

Am 27.02.1991 hat der Rat der Stadt Essen einen allgemeinen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Norbertstraße / A 52 / Alfredstraße / Moritzstraße" gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.11.1998 durch den Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung erneuert.

III. Städtebauliche Situation und Umweltbelange

III.1 Städtebauliches Umfeld

Das engere städtebauliche Umfeld ist im Norden und Osten durch eine überwiegend III- bis V-geschossige blockartige Wohnbebauung geprägt, im Westen, jenseits der Norbertstraße, durch den Grugapark, das Gruga-Bad sowie das Congress-Center und das Messegelände.

Eine städtebauliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Rüttenscheid und Bredeney stellt die A 52 im Süden des Plangebietes dar.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Norbert- bzw. über die Alfredstraße und z.Z. noch über die Moritzstraße.

III.2 Standortqualität

Die Nachfrager nach Standorten für hochwertige tertiäre Einrichtungen - insbesondere solche Unternehmen, die überwiegend überregional, europa- und weltweit operieren - setzen hohe Qualitätsstandards bei der Suche für ihre Niederlassungen voraus. Wesentliches Kriterium ist dabei die Erreichbarkeit sowohl durch den Pkw, öffentlichen Personennahverkehr, Bahn und internationalen Flugverkehr. Weitere entscheidende Voraussetzungen sind das Image einer Stadt / Region und die städtebauliche Attraktivität des unmittelbaren Umfeldes. Der Standortqualität des Plangebietes kommt vor diesem Hintergrund eine herausragende Bedeutung zu.

Eine sog. "gute Adresse" hat das Areal "Grugastadion/Festwiese". Aus der Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich um einen integrierten Standort.

Auch im Hinblick auf Wohnnutzung verfügt der Standort über eine hohe Lagequalität. Die vorhandene hochwertige Wohn- und Mischnutzung im Umfeld, vor allem aber die Nähe zum Grugapark und zum Stadtwald machen das Quartier attraktiv.

III.3 Gegenwärtige Nutzung des Areals

Gegenwärtig befinden sich auf dem Areal das Grugastadion, die Turnfesthalle, ein Hausmeistergebäude sowie die Festwiese, die derzeit in einem Teilbereich als Trainingsplatz und ansonsten von der Messe Essen im Rahmen ihrer Veranstaltungen als Parkplatz genutzt wird.

Der erhaltenswerte, sich überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes befindliche Baumbestand im Plangebiet ist katastermäßig erfaßt. Eine detaillierte fachliche Bewertung des Baumbestandes liegt vor.

III.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen des Plangebietes sind im Eigentum der Stadt Essen.

III.5 Höhenbeschränkung

Aufgrund der Lage, im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim, unterliegt das Planungsgebiet einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen, die je nach Lage der Gebäude im Plangebiet von ca. 149 m bis ca. 155 m üNN reicht. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 115 m üNN.

III.6 Umweltbelange / Charakterisierung und Bewertung des Plangebietes

Um konkrete Aussagen zu den Umweltbelangen zu erhalten, hat das Büro Ökoplan, Essen einen landschaftspflegerischen Begleitplan mit folgendem Ergebnis erarbeitet.

III.6.1 Landschaft

1. Situation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet stellt einen optisch abgeschlossenen Raum dar, der eine gewisse Homogenität hinsichtlich seiner visuellen Ausprägung aufweist und sich diesbezüglich von der Umgebung abhebt.

Es wird wesentlich bestimmt durch ein hohes Maß an versiegelten Flächen auf unterschiedlichem Höhenniveau in Verbindung mit baulich-technischen Elementen wie Tribünen- und Sportgebäude, Absperrgitter, (Licht-)Masten, Geländer etc., umgeben von recht natürlich anmutenden Gehölzflächen unterschiedlicher Ausprägung.

Ein für den Betrachter optisch völlig ungewohntes Bild ergibt sich im Bereich der brachgefallenen Sportanlagen. Hier befindet sich Gehölz- und Krautvegetation inmitten versiegelter Flächen, ein kurioses Zusammenspiel von menschlicher Nutzung und Natur, das so im Stadtgebiet nur selten zu finden ist.

Die den Raum umschließenden Verkehrsstraßen bilden in Verbindung mit den vorhandenen Sichtschutz- und Begleitpflanzungen in alle Richtungen mehr oder weniger dichte Sichtbarrieren, so daß das Plangebiet auch in visueller Hinsicht eine Insellage besitzt.

Freizeit- und Erholungsnutzung findet im gesamten Untersuchungsgebiet statt. Die Rasenfläche und Tartan-Bahn des Stadions sowie der westliche Aschenplatz der Festwiese werden durch Sportvereine genutzt. Spaziergänger, meist mit Hunden, frequentieren das gesamte Gebiet; spielende Kinder und Jugendliche -z.T. mit Inline-Skatern oder Skate-Boards- sind vor allen im Bereich der versiegelten Flächen zu verzeichnen.

Eine spezielle erholungsorientierte Infrastruktur wie Spazierwege, Ruheplätze, Spielgeräte usw. ist im Gebiet nicht vorhanden; die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit ist z.Zt. vor allem auf Grund der 'Insellage' -weitgehend eingeschränkt.

2. Gesamtbewertung

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes weist eine geringe bis mittlere Vielfalt an Oberflächenstrukturen und Nutzungen auf; der größte Teil der Flächen -genutzte Sportanlagen, Parkplätze, sonstige asphaltierte Bereiche- ist von sehr geringer Natürlichkeit. Ein höheres Maß an Naturnähe besitzen

die z.T. alten Gehölzbestände, die auf Grund ihrer Randlage visuell in den Hintergrund treten.

Die brachgefallenen Bereiche der Sportanlagen nehmen eine Sonderstellung ein: Sie sind zwar stark anthropogen geprägt und so von geringer Natürlichkeit, das Entstehen der spontanen Vegetation demonstriert hier jedoch, wie sich die Natur einen durch den Menschen stark überformten Bereich 'zurückerobern' kann. Dieses Phänomen trägt auch zu einer hohen Eigenart des Gebietes dar, das auf Grund seiner besonderen, sich vom Umfeld stark unterscheidenden visuellen Ausprägung zwar nicht als 'schön' im eigentlichen Sinne bezeichnet werden kann, jedoch einen unverwechselbaren Charakter besitzt.

Eine mittlere, in Teilbereichen auch hohe Belästigung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe) geht von den das Gebiet umschließenden Verkehrsstraßen aus.

Der landschaftsästhetische Wert des Untersuchungsgebietes kann insgesamt als gering eingeschätzt werden.

Der inzwischen stark eingeschränkten Nutzbarkeit des Geländes für Sport- und Freizeitaktivitäten in Verbindung mit einer nur mäßigen Ausstattung und Erreichbarkeit steht ein gewisses Erlebnispotential - vor allem für jüngere Menschen - gegenüber. Im heutigen Zustand stellt der Untersuchungsraum keine typische Freizeit- und Erholungsfläche dar; doch zeigt die rege Nutzung der Flächen, daß im Umfeld ein hoher Bedarf an öffentlich nutzbarem Freiraum bestimmter Qualität vorhanden ist.

Das Erlebnispotential hingegen ist als hoch einzuschätzen, so daß sich insgesamt eine mittlere Erholungsqualität ergibt.

III.6.2 Klima / Lufthygiene

1. Situation im Untersuchungsgebiet

Makroklima

Das Essener Stadtgebiet ist dem Klimabereich Nordwestdeutschland zuzuordnen. Es gehört zu den Klimabezirken Münsterland (Essen-Nord und Essen-Mitte) und Bergisches Land (Essen-Süd). Makroklimatisch gekennzeichnet ist dieser Bereich durch die Westwindzone der mittleren Breiten mit den durch diese Zone ziehenden Warm- und Kaltluftfronten. Dies bedeutet in der Regel relativ ausgeglichene Klimaelemente im Jahresgang.

Im Jahresmittel liegt die Lufttemperatur an der Messstation Wetteramt Essen bei 9,4° C (Meßreihe 1951 - 1970). Im Meßzeitraum 1979 bis 1989 überwiegen im Raum Essen West-Süd-West bis Süd-Winde (KVR).

Die Niederschlagswerte nehmen innerhalb Essens von Norden zu den Ruhrhöhen im Süden hin zu. Der Stauregen als Einfluß des Bergischen Landes wird hier erkennbar. Niederschlagreichster Monat ist der Juli. Die mittleren Jahresniederschläge schwanken von 800 mm im Norden bis über 930 mm im Süden.

Stadtklima / Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet wird in der 'Synthetischen Klimafunktionskarte Ruhrgebiet' Blatt 10: Duisburg-Essen (KVR 1992) den Klimatopen

'Siedlungsklima' - südlicher Bereich und - 'Stadt-
klima' - nördlicher Bereich - zugeordnet und
liegt somit im Übergangsbereich von den
bioklimatisch günstigeren zu den ungünstigen Kli-
maten mit erhöhter Luftbelastung.

In der 'Synthetischen Klimafunktionskarte' der
Klimaanalyse Stadt Essen (KVR 1985) wird das ge-
samte Plangebiet dem Klimatop 'Stadtklima' zuge-
ordnet, in dem bebaute und stark versiegelte Flä-
chen dominieren. Es zeichnet sich aus durch ein
stark modifiziertes Strahlungsfeld und eine ge-
dämpfte, angehobene Temperaturamplitude in Verbin-
dung mit starker Windfeldveränderung und starker
Luftbelastung.

Die 'Thermalgliederung Essen' (Stand 1979) sowie
die Wärmebildpläne (Stand 1982) zeigen für den
Untersuchungsbereich eine sehr starke tägliche
Aufheizung der versiegelten Flächen in Verbindung
mit einer geringen nächtlichen Abkühlung. Deut-
lich wird auch die temperaturnausgleichende Funkti-
on der Gehölzbestände.

Die mittlere Rauheitslänge im Sektor des Unter-
suchungsgebietes liegt bei 0,41 m - 0,5 m, was
besagt, daß in diesem Korridor eine potentielle
Luftströmung nur wenig gehemmt wird. Das Gebiet
liegt im Reliefbereich 100 m - 140 m und damit in
einem Bereich, in dem Inversionswetterlagen im
Vergleich zum gesamten Stadtgebiet weniger lang
andauern (ca. 80 %) und vergleichsweise auch weni-
ger häufig auftreten.

Das Gebiet wird von der stark befahrenen
Alfredstraße und der A 52 flankiert. Die

Alfredstraße im Osten übernimmt dabei die Funktion einer Luftleitbahn, auf der die Luft aus dem Stadtrandklima-Bereich südlich des Untersuchungsgebietes und dem Stadtklima-Bereich in Richtung City transportiert wird. So wird die schadstoffärmere Luft aus dem südlichen Stadtbereich in der Umgebung des Untersuchungsgebietes mit Schadstoffen - die vor allem aus dem Verkehr resultieren - angereichert und in die Innenstadt weitergeleitet.

Die südlich verlaufende A 52 bildet bei hohem Verkehrsaufkommen einen linearen Abgas- und Lärmemittenten.

2. Gesamtbewertung

Aufgrund des vorherrschenden 'Stadtklimas' besitzt das Plangebiet als lufthygienisch belastetes, bioklimatisch ungünstiges Klimatop insgesamt keine wesentliche Ausgleichsfunktion für den angrenzenden Innenstadtbereich von Essen. Eine Ausnahme bilden die z. T. großflächigen Gehölzbestände, die temperaturnausgleichend wirken und zur Verbesserung der Situation im Untersuchungsgebiet selbst beitragen. Diese besitzen zudem aufgrund ihrer Filterfunktion hinsichtlich der angrenzenden Verkehrswege eine beschränkte Leistungsfähigkeit zur Luftgeneration.

Das Gebiet selbst liegt nicht innerhalb einer Ventilationsbahn. Eine Immissionsbelastung des Gebietes besteht durch die flankierenden Verkehrsstraßen.

III.6.3 Boden

1. Situation im Untersuchungsgebiet

Gemäß Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4506, Duisburg (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1978) ist im Plangebiet natürlicherweise flächendeckend die Parabraunerde vertreten, die auch im übrigen Stadtgebiet von Essen den bestimmenden Bodentyp darstellt. Sie tritt z. T. erodiert, stellenweise schwach pseudovergleyt, z. T. mit schwachem Stau-nässeinfluß in 6 - 10 dm Tiefe über verdichtetem Untergrund, auf.

Es ist davon auszugehen, daß der natürlich anstehende Boden im Untersuchungsgebiet größtenteils in anthropogen überformter Ausprägung anzutreffen ist. Diverse Bauvorhaben der Vergangenheit, einhergehend mit Bodenverdichtungen, Bodenmodellierungen (Aufschüttungen bzw. Abtragung des Ursprungsmaterials) und umfangreichen Flächenversiegelungen, führten zum Verlust der natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen im Plangebiet.

2. Gesamtbewertung

Die anthropogen stark überformten Böden des Plangebietes sind größtenteils stark verdichtet oder versiegelt, so daß die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser als gering einzuschätzen ist. Die Versickerungsfähigkeit im Hinblick auf eine mögliche Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet ist ebenfalls gering.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna ist aufgrund der weitgehenden Überformung bzw. Versiegelung von nur untergeordneter Relevanz.

III.6.4 Grund- und Oberflächenwasser

1. Situation im Untersuchungsgebiet

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Bereich des Plangebietes mehr als 20 dm unter Flur an.

Die ursprünglich mittlere Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist verringert durch anthropogene Einflüsse und kann als gering bis sehr gering eingeschätzt werden.

Im Gebietsentwicklungsplan sind im Untersuchungsgebiet keine Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Jahr 1990 wurde auch der Grundwasserpfad untersucht. Es wurde dabei vom ELE festgestellt, daß insbesondere hohe Sulfat-Gehalte im Grundwasser vorhanden sind.

Lediglich an einem Brunnen an der nördlichen Ecke des B-Plan-Gebietes wurden damals erhöhte Blei- und Quecksilber-Gehalte festgestellt. Da ein direkter Zusammenhang zwischen insbesondere der Quecksilber-Belastung und den in dem Anschüttungsboden enthaltenen Schadstoffen nicht abgeleitet werden konnte, wurden zwischenzeitlich Nachbeprobungen des Grundwasserbrunnens durchgeführt. Es wurden dabei keine signifikanten Verunreinigungen mehr festgestellt, so daß davon auszugehen ist, daß die in der Untersuchung von 1990 festgestellten Verunreinigungen auf einen Probennahme-/Analysefehler zurückzuführen sind.

Negative Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung des Geländes sind daher nicht zu erwarten.

Da aber aufgrund der Zusammensetzung des anstehenden Bodens grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Grundwassers nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sollte eine Grundwassernutzung und -benutzung im Bereich des B-Plan-Gebietes nicht zugelassen werden.

Oberflächengewässer

Das Untersuchungsgebiet liegt im natürlichen Einzugsgebiet des Borbecker Mühlenbaches. Dieser entwässert in die Emscher, dient überwiegend der Abwasserentsorgung und gilt im Unterlauf als übermäßig verschmutzt (Güterklasse IV) (LANDESUMWELTAMT NRW 1996). Der Oberlauf des Mühlenbaches bis zum Margarethensee hingegen weist eine bedeutend bessere Wasserqualität (Gewässergute II - mäßig belastet) auf (Landschaftsökologischer FB zum LP 1996).

Die durchschnittliche Abflußmenge liegt bei unter $0,2 \text{ m}^3/\text{s}$ (LANDESUMWELTAMT NRW 1996).

Im Plangebiet selbst befinden sich heute keine Oberflächengewässer mehr.

Der Borbecker Mühlenbach wird aus mehreren Quellen gespeist, von denen sich drei ca. 1,2 km südlich des Gebietes befinden. Ein weiterer verrohrter Zulauf unterquert den Bereich der Festwiese und das Stadion. Er tritt nord-westlich des Plangebietes hinter der U-Bahn-Haltestelle Gruga-Station zu Tage und mündet in den Mühlenbach. Die-

ser Zulauf nimmt die Niederschlags-Entwässerung der drainierten Sportplatzflächen (ca. 4 ha) und der angrenzend versiegelten Flächen auf.

Wie aus alten Planunterlagen hervorgeht ('Entwicklungsplan Stadion', STADT ESSEN 1952) befand sich im Bereich der Wohnbebauung der Straße Nelkengarten - heute südlich der A 52 - eine Quelle, die den o. g. (zu der Zeit schon verrohrten) Zulauf des Borbecker Mühlenbaches speiste.

Unter Berücksichtigung rein wasserwirtschaftlicher Aspekte besitzt das Plangebiet ein Abkoppelungspotential von 5-30%, was einen Richtwert darstellt für eine mögliche Abkoppelung befestigter Flächen zur Niederschlagswasserver-sickerung ohne eine wesentliche Beeinträchtigung der Vorflut des Borbecker Mühlenbaches (B-PLAN 1997).

2. Gesamtbewertung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit Bodenverdichtungen besitzen die Flächen des Gebietes für die Grundwasserneubildung keine nennenswerte Funktion; aufkommendes Niederschlagswasser wird größtenteils direkt in den Vorfluter Borbecker Mühlenbach eingeleitet.

Die geringe Versickerungsfähigkeit der anthropogen veränderten Böden im Plangebiet im Zusammenhang mit dem vorherrschenden hohen Grundwasserflurabstand ergeben eine hohe Grundwasserschutzfunktion der Flächen.

III.6.5 Verkehrslärmimmission

Ein Teil des Verfahrensgebietes wird derzeit durch Mes-
sebesucher und durch Nutzer der Sporteinrichtungen als
Parkfläche benutzt. Zusätzlich entstehen Belastungen
durch die das Gebiet flankierenden, stark befahrenen
Alfredstraße, der Autobahn 52 sowie der Norbertstraße.
Aufgrund dieser Fakten ist die heutige Verkehrslärmbe-
lastung als hoch einzustufen.

III.6.6 Altlasten und Altstandorte

Nach den Darstellungen des Katasters der Stadt Essen
über Altstandorte und Altablagerungen (Stand Juli
1991) befindet sich für das Plangebiet unter der Ord-
nungsnummer 10/2.02 (Verfüllung Festwiese /
Grugastadion) ein Hinweis auf eine Altlastenverdachts-
fläche.

Es liegen gutachterliche Aussagen über die Bodenquali-
tät des Verfahrensgebietes vor.

Das Erdbaulaboratorium Essen (ELE) hat in seinen Gut-
achten vom 19.07-1990 festgestellt, daß das Gesamtge-
lände bis zu 9 m mächtig aufgefüllt worden ist. Bei
dem Auffüllmaterial handelt es sich überwiegend um Bau-
schutt mit Aschebeimengungen. Chemische Analysen von
diesem Anschüttungsmaterial zeigen flächendeckend
Schwermetallbelastungen und vereinzelt auch Verunrei-
nigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasser-
stoffen (PAK) auf.

Da es sich bei diesen PAK-Verunreinigungen nur um punk-
tuelle Belastungen handelt, sind diese Punkte durch
ergänzende Untersuchungen eingegrenzt worden. Das ELE
stellt dabei in seinem Bericht vom 02.06.1998 fest,
daß die Belastungen der vorgesehenen Nutzung nicht ent-
gegenstehen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß Boden-
aushub, der im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen an

diesen Stellen ausgehoben wird, auf dem Gelände nicht wieder eingebaut werden kann und somit gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen ist.

Aufgrund der ganzflächig vorhandenen Auffüllung und der sich daraus ergebenden Altlastenproblematik ist das gesamte Gelände der Festwiese/Gruga-Stadion durch Signatur im B-Plan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur unter der Begleitung durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchgeführt werden. Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, für einen ordnungsgemäßen und gefahrlosen Umgang mit den möglicherweise verunreinigten Bodenaushubmassen zu sorgen.
- Der anfallende Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Im Bereich der zukünftig unbebauten Freiflächen auf den Baugrundstücken ist der anstehende Boden durch eine mind. 0,8 m mächtige Bodenschicht zu überdecken. Die chemische Zusammensetzung dieses Bodens muß für die vorgesehene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke geeignet sein. Diese Abdeckung gilt als Sicherungsmaßnahme zur Verhinderung des Direktkontaktes Boden-Mensch und ist somit dauerhaft zu erhalten.

IV. Anlaß und Zielsetzung der Planung

IV.1 Planungsanlaß

Die Erhaltung und zusätzliche Schaffung von hochwertigen tertiären Arbeitsplätzen sind für die Stadt Essen wesentliche Ziele der Planung, um im Rahmen des Strukturwandels die Wirtschaftskraft zu stärken und vorausschauend zu sichern.

Eine von der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft in Auftrag gegebene Büroflächenbedarfsprognose geht für den Zeitraum von 1990 bis 2000 von einem zusätzlichen Bedarf an Büroflächen aus. Die Nachfrage nach Büroflächen befindet sich dabei, insbesondere im Vergleich zu anderen Städten der Region, auf einem nahezu gleichbleibenden, nachgewiesenermaßen stabilen Niveau von ca. 30.000 m² bis 40.000 m² Bürofläche jährlich. Demzufolge entspricht die Größe der heutigen Leerstandsflächen lediglich der einer notwendigen Fluktuationsreserve.

Das langfristige Marktgeschehen kann aufgrund der Konjunkturabhängigkeit der unternehmerischen Investitionsentscheidung in seiner zeitlichen Abfolge nicht zuverlässig über mehrere Jahre dargestellt werden. Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung empfiehlt sich eine in ein langfristiges Konzept eingebettete, abschnittsweise Realisierung, damit die Stadt flexibel genug bleibt, um auf aktuelle Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

IV.2 Städtebauliche Zielsetzung

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes sowie die rahmensetzenden lassen sich wie folgt darstellen:

- Neuordnung des Geländes "Grugastadion / Festwiese" und Schaffung eines in den Stadtteil Rüttenscheid eingebundenen Bürostandortes von überregionaler Bedeutung unter Einbeziehung einer Wohnbebauung entlang der Moritzstraße und Berücksichtigung ergänzender gebietsbezogener Einrichtungen zur Versorgung (Läden, Restaurationsbetriebe, soziale Infrastruktureinrichtungen sowie in sehr begrenztem Umfang Freizeiteinrichtungen).
- Aufnahme und Weiterentwicklung der vorhandenen Blockstruktur des direkt angrenzenden städtebaulichen Umfeldes. Hierbei ist insbesondere eine entsprechend sensible Formulierung des Übergangs der geplanten Bau- / Gebäudestruktur zu den vorhandenen Strukturen und Erscheinungsformen der direkt angrenzenden Bebauung entlang der Moritzstraße vorzusehen.
- Schaffung einer gebietsinternen Grün-, Fuß- und Radwegeverbindung als Bindeglied zwischen Grugapark und Stadtwald zur Aufwertung des Festwiesengeländes und funktionalen Ergänzung der vorhandenen Grün- und Freiraumstruktur.
- Erschließung des gesamten Geländes über einen Anschluß von der Alfredstraße, der Ortsfahrbahn der A 52 und der Norbertstraße aus.

V. Planinhalt

V.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den Bereich "Alfredstraße / Moritzstraße (Grugastadion / Festwiese)" einer Wohn- bzw. Büro- und Verwaltungsnutzung zuzuführen.

Als Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend für die entlang der Moritzstraße ausgewiesenen Baugebiete gem. § 4 BauNVO "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der entlang der Moritzstraße bereits vorhandenen Wohnbebauung. Mit dieser Festsetzung und der Festsetzung "Öffentliche Grünflächen" mit der Zweckbestimmung Park, die das Verfahrensgebiet optisch trennt, entsteht ein verträglicher Übergang zu den geplanten Sondergebieten.

Für die entlang der A 52' ausgewiesenen Baugebiete wird gem. § 11 BauNVO "Sonstige Sondergebiete" festgesetzt. Die angestrebte Nutzung im südlichen Plangebiet läßt sich keinem der Gebietstypen der §§ 2-10 BauNVO zuordnen, hier wird gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Büros und Verwaltungen / messebezogene Nutzungen" festgesetzt.

Entsprechend dem Ziel der Planung, hier einen hochwertigen Bürostandort zu entwickeln, sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Kindertageseinrichtungen zur arbeitsplatznahen Kinderbetreuung sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Messegelände und der diesbezüglichen Standorteignung sind außerdem messebezogene Dienstleistungsbetriebe, Kongreßeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen des ruhenden Verkehrs zulässig.

In Verfolgung dieser Zielsetzung sowie u.a. aus besonderen städtebaulichen Gründen der Konfliktminimierung zwischen der geplanten Nutzung und dem benachbarten Wohnbereich nördlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan folgende Nutzungseinschränkungen fest:

- a) in dem im Planteil festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet 1" WA 1 sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
- die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig;
 - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt;
 - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- b) in dem im Planteil festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet 2" WA 2 sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
- die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig;
 - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- c) in den im Planteil festgesetzten "Sonstigen Sondergebieten" SO sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie messebezogene Dienstleistungsbetriebe, Kongreßeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Kindertageseinrichtungen zur arbeitsplatznahen Kinderbetreuung und Anlagen des ruhenden Verkehrs zulässig.

Damit wird sowohl eine Präzisierung des Gebietscharakters als auch eine räumliche Trennung sensibler Nutzungen erreicht.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

V.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur abgeleitet.

So ergibt sich für die "Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2" entlang der Moritzstraße sowie für die "Sonstigen Sondergebiete" daß die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf mindestens III, höchstens V festgesetzt wird.

Die Festsetzung der Mindestanzahl der Vollgeschosse soll eine Minderausnutzung des hochwertigen Standortes verhindern und für eine homogene Erscheinung des Stadtquartiers sorgen.

V.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO in den WA-Gebieten auf 0,4 festgesetzt, in den Sondergebieten auf 0,8. Das entspricht den in § 17 BauNVO genannten Höchstwerten und ermöglicht eine dem Standort angemessene Ausnutzung.

V.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wird gemäß § 20 BauNVO für die "Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2" auf 1,2 für das "Sonstige Sondergebiet" auf 2,4 festgesetzt.

Im gesamten Verfahrensgebiet ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche her-

gestellt werden, bis zu einer Obergrenze der GFZ von 1,4 in den WA-Gebieten und 2,6 in den SO-Gebieten zu erhöhen. Dieser sog. "Tiefgaragenbonus" soll die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen fördern, die zugunsten anderer Freiflächennutzungen wünschenswert ist.

V.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Gewährleistung einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan "geschlossene Bauweise" (g) für die als "Allgemeine Wohngebiete" WA festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO fest.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen nehmen die stadtteilprägenden Blockstrukturen auf und setzen sie im Plangebiet fort. Auf die Festsetzung von Baugrenzen zu den Blockinnenseiten wird verzichtet, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Struktur zu eröffnen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Grünflächen gestaltet und möglichst gering versiegelt werden.

V.4 Örtliche Bauvorschriften

V.4.1 Dachform

In den "Sonstigen Sondergebieten" SO werden aufgrund der eingeschränkten baulichen Höhenentwicklung bezüglich der Lage zum Flughafen Essen-Mülheim sowie aus

Gründen des "ökologischen Übergangs" in den angrenzenden Grugapark Flachdächer (FD), das sind Dächer mit einer Neigung von höchstens 5°, gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW festgesetzt, die entsprechend der Festsetzung Nr. 4 d zu begrünen sind (vgl. Kap. V.5.2).

V.4.2 Werbeanlagen

Wegen der benachbarten, visuell sensiblen Nutzungen im Plangebiet und mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes sieht der Bebauungsplan im weiteren folgende Festsetzungen vor:

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

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig."

V.5 Begrünungsvorschriften

V.5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u. a. der weitestgehende Erhalt der ökologischen Funktion und Substanz des Plangebietes. Aus diesem Grund sowie zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt:

"Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Planteil festgesetzten Flächen fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit

Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und so zu erhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind 2 großkronige Laubbäume - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig." (Textl. Festsetzung Nr. 4a).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest:

"Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Gewährleistung einer dauerhaften, durchgängigen und für die vorgesehene Nutzung geeigneten Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 m² ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,35 m - unter Gewährleistung einer art- und standortspezifischen notwendigen Überdeckung, mindestens jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig." (Textl. Festsetzung Nr. 4b).

"Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 m² ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,35 m - unter Gewährleistung einer art- und standortspezifischen notwendigen Überdeckung, mindestens jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dau-

erhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig." (Textl. Festsetzung Nr. 4c).

V.5.2 Dachbegrünung

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers trifft der Bebauungsplan unter der Nr. 4d folgende textliche Festsetzung:

"Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z. B. Gräser, Wildkräuter und / oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen."

V.6 Öffentliche Grünfläche

Der die verkehrsberuhigte Moritzstraße begleitende Grünstreifen, die Fläche östlich des WA₂ entlang der Alfredstraße, die Fläche westlich des WA₁ entlang der Norbertstraße sowie die "Grüne Mitte", die als Verbindungsglied zwischen Stadtwald und Grugapark dienen wird, werden im Bebauungsplan als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Park" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Diese öffentlichen Grünflächen dienen u.a. zur räumlichen und visuellen Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten, wirken temperaturnausgleichend und übernehmen die natürliche Funktion der Schadstofffilterung hinsichtlich der angrenzenden Verkehrswege.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, westlich des WA 1, setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Fläche für einen öffentlichen Spielbereich fest.

V.7 Wald

Im südlichen Randbereich des Plangebietes, zwischen Norbertstraße und A 52, steht ein ca. 2.000 m² großer Waldbestand. Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB als Wald fest.

V.8 Erschließung

V.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Moritzstraße soll zugunsten von öffentliche Grünflächen im Profil verschmälert und verkehrsberuhigt werden. Durch eine Grünfläche wird die Moritzstraße von der Norbertstraße getrennt, hiermit wird Durchgangsverkehr verhindert. Die Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten. Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über eine Straße, die im Osten (als westliche Fortführung der Manfredstraße) an die Alfredstraße und im Westen an die Norbertstraße anschließt (Planstraße A).

Ausgehend von dieser neuen HAUPTerschließung soll eine verkehrsberuhigte Stichstraße die nördlichen Wohngebiete erschließen (Planstraße B). Zwei Anliegerstraßen erschließen die südlichen Sondergebiete (Planstraßen C + D). Die Planstraße C verbindet die HAUPTerschließung zusätzlich mit der Ortsfahrbahn der A 52, die ebenfalls festgesetzt wird. Eine zusätzliche Stichstraße erschließt das westliche Sondergebiet von Norden (Planstraße E). Dieses Straßensystem sichert die Erschließung des Plangebietes.

V.8.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist für alle Baugebiete auf den Baugrundstücken selbst zu führen.

V.8.3 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

Zur Sicherung einer Fuß- und Fahrverbindung sowie eines Leitungsrechtes zwischen Planstraße A und dem WA 1 wird im WA 1 ein "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger", ein "Gehrecht" zugunsten der Allgemeinheit sowie ein "Fahr- und Leitungsrecht" zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

V.9 Entwässerung

Das Verfahrensgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser kann in unbegrenzter Menge in den vorhandenen, aber noch zu sanierenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Norbertstraße abgeleitet werden.

Niederschlagswasser:

Aufgrund einer Einleitungsbegrenzung in den Borbecker Mühlenbach, 10 l/s · ha, kann die Niederschlagswasserentwässerung nur mit Drosselung erfolgen.

Dieses kann durch Rückhaltebecken oder Stauraumkanäle geschehen. Es wurden ca. 2.100 cbm Stauraum ermittelt.

Der Bebauungsplan setzt daher gem. § 19 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche für ein unterirdisches Regenrückhaltebecken (RRB) im Bereich der öffentlichen Grünfläche Norbertstraße / Planstraße A fest.

V.10 Immissionsbezogene Festsetzungen

V.10.1 Schadstoffimmission

Im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen ist die Minimierung der vorhandenen Belastung durch Luftschadstoffe als Leitziel festgeschrieben.

Zur weiteren Reduzierung der Schadstoffemissionen wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

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

V.10.2 Verkehrslärmimmissionen

Eine Lärmbelastung des Gebietes besteht in erster Linie durch die flankierenden Verkehrsstraßen Alfredstraße, Norbertstraße und Autobahn 52.

Da ein aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, wurden Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen liegt die Einhaltung der in der VDI 4109 - Schallschutz für Hochbau - genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muß die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteils an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann

die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Danach werden den jeweiligen Gebäudefronten und -seiten (ungünstigstes Geschoß) im Bebauungsplan folgende Lärmpegelbereiche zugeordnet:

- die der Alfredstraße zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich IV - V
- die der A 52 zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich IV - V
- die der Norbertstraße zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich III
- die der Moritzstraße zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich II - III
- die der Planstraße A zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich II - IV
- die der Planstraße B zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich II
- die der Planstraße C zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich III - IV
- die der Planstraße D zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich II - III
- die der Planstraße E zugewandten Gebäudefronten
Lärmpegelbereich II

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

"Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäudefronten und -seiten in den festgesetzten Baugebieten entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß den mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen erreicht wird."

VI. Kennzeichnungen und Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB enthält der Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB:

Das gesamte Verfahrensgebiet mit Ausnahme der umliegenden Straßen ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Höhenbeschränkung

Aufgrund der Lage zum Flughafen Essen-Mülheim unterliegt das Planungsgebiet einer nach LuftVG festgelegten Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen, die je nach Lage der Gebäude im Plangebiet von ca. 149 m bis ca. 155 m üNN reicht. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 115 m üNN.

2. Schutzzonen

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 52 zu schützen, werden Schutzzonen im Bebauungsplan dargestellt.

Unter Hinweis auf den § 9 Abs. 1 + 2 Fernstraßengesetz (FStrG) sind folgende Anforderungen zu gewährleisten:

1. Anbauverbotszone (40 m-Begrenzung)

- In der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden,

- dürfen Parkplätze nicht angelegt werden, wenn es sich um "notwendige Parkplätze" handelt, die aufgrund der Bauordnung, der Gewerbeordnung oder sonstiger Verordnungen zwingend notwendig sind.

2. Anbaubeschränkungszone (100 m-Begrenzung)

- In der Anbaubeschränkungszone dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Autobahnamt Krefeld bzw. die zu gegebener Zeit zuständige Behörde, zu beteiligen.

- Hinweise:

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 'Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Es-

sen (Neufassung) vom 28. September 1982' (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982)

2. Spielplatzsatzung

Zur Gewährleistung der Spielflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 'Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997' (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

3. Bodendenkmal

Die Untere Denkmalbehörde ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und 14 Tage vor Beginn von Bauarbeiten schriftlich zu informieren.

4. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst ist vor Beginn von Bauarbeiten schriftlich zu informieren.

5. Altlasten / Untergrundverunreinigungen

Aufgrund der ganzflächig vorhandenen Auffüllungen und der damit verbundenen Altlastenproblematik ist es erforderlich, daß zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem evtl. kontaminierten Bodenaushub die entsprechenden Erdarbeiten durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen begleitet werden.

Auf den zukünftig nicht überbauten Freiflächen ist zur dauerhaften Vermeidung eines Direktkontaktes mit dem anstehenden Boden eine geeignete Abdeckung erforderlich. Entsprechende

Angaben sind unter Pkt. 4 in den textlichen Festsetzungen enthalten. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

6. Bodenaushub

Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Amt für Umweltschutz - Altlasten - sind unverzüglich zu informieren.

7. Grundwasser

Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu befürchten. Da jedoch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzusehen.

8. Gutachten

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

- Landschaftsplanerisches Gutachten, Büro ökoplan, Essen 1998

- Verkehrsgutachten, Büro Schlegel-Spiekermann, Düsseldorf 1996
- Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1990
- Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen, 1998
- Lärmberechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 1998

VII. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung

VII.1 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

1. Bodenbelastung

Das Vorhaben wird durch die vorhandenen Bodenbelastungen beeinträchtigt, es sind Auswirkungen durch schadstoffbelastete Böden möglich. Daher wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf den Umgang mit wieder einzubauendem, zu verwertendem und zu entsorgendem Aushubmaterial und auf die Beteiligung der zuständigen Behörden aufgenommen. Außerdem werden zur Vermeidung von Auswirkungen Kriterien für die Bodensubstratauflage auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke festgesetzt.

2. Grundwasser

Auswirkungen durch Grundwasser auf die geplante Nutzung sind aufgrund von Bodenbelastungen nicht auszuschließen, daher wird vorsorglich ein Hinweis auf Ausschluß von Grundwassernutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzliche Verdichtung oder Versiegelung könnte sich auf den Niederschlagswasserabfluß auswirken. Zur gedrosselten Einleitung von starken Niederschlägen in den Vorfluter wird im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

3. Lärm

Verkehrslärm der umgebenden Hauptverkehrsstraßen wirkt auf das Plangebiet ein. Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Verkehrslärmprognose entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, die in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sind. Durch die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Gebäuden werden die Auswirkungen der Schallimmissionen abhängig von den geplanten Nutzungen reduziert.

VII.2 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Im Rahmen der Planentwurfserstellung wurden mehrere Strukturkonzepte erarbeitet und analysiert, die entsprechend dem Vorsorgeprinzip vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Möglichkeit unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde das Büro ökoplan, Essen, beauftragt, einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zu erarbeiten.

Durch die vorliegende Planung sind nach durchgeführter Umweltverträglichkeitsprüfung dennoch folgende, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich:

- partielle Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen
- zusätzliche Versiegelung von Flächen
- Lufthygiene, Klima

Dabei ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet aufgrund des vorherrschenden Stadtklimas keine we-

sentliche Ausgleichsfunktion erfüllt. Es kann sich jedoch eine geringfügige Beeinträchtigung des Mikroklimas einstellen, die aber durch entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung, zur Niederschlagswasserrückhaltung etc. ausgeglichen werden.

- Erholung
Freizeit- und Erholungsnutzung findet aufgrund der Sportanlagen im Plangebiet statt. Eine spezielle erholungsorientierte Infrastruktur wie Spazierwege, Spielgeräte usw. ist im Gebiet nicht vorhanden; die Zugängigkeit und Erreichbarkeit ist weitgehend eingeschränkt. Durch die Neuplanung erfährt das Plangebiet auch diesbezüglich eine Aufwertung durch klare Gliederung der Grün- und Erholungsgebiete, Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes etc..

Daher stellt der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf eine ökologisch vertretbare Lösung dar.

VII.3 Kompensationsmaßnahmen

Zum Zweck der planungsrechtlichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Verfahrensbereiches auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes nachstehende Festsetzungen getroffen:

- Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vgl. Pkt. V.5.1
- Gebot von Dachbegrünungen vgl. Pkt. V.5.2
- Vermeidung von Schadstoffimmissionen vgl. Pkt. V.10.1
- Vermeidung von Verkehrslärmimmissionen vgl. Pkt. V.10.2
- Gewährleistung einer naturnahen Niederschlagswasserrückhaltung- und -verdunstung vgl. V.5.2 und V.9

Damit kann der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt im Verfahrensgebiet kompensiert werden.

VII.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits heute durch hohen Parkdruck, im Bereich der Alfredstraße und temporär im Bereich der Norbertstraße durch Lärm und Abgase belastet.

Zur Untersuchung heutiger Verkehrsströme und zur Prognose der erwarteten Verkehrsströme bei Neunutzung des Festwiesengeländes wurde 1996 das Büro Schlegel und Spiekermann, Düsseldorf, mit einem Gutachten beauftragt, das die erwarteten Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz, insbesondere auf die Knotenpunkte, aufzeigt. Eine Prognose der erwarteten Lärmbelastungen im Bebauungsplangebiet wurde durch ein Gutachten des Tiefbauamtes, 1998, erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan als Lärmpegelbereiche eingetragen, die in späteren Baugenehmigungsverfahren bei der Dimensionierung der schallschutzrelevanten Außenbauteile von Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Durch die zusätzlichen Verkehre können am Knoten A 52 / Alfredstraße, Norbertstraße / Alfredstraße und Haumannplatz / Alfredstraße Verkehrsüberlastungen eintreten.

Als Lösung wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, den Knoten Haumannplatz / Alfredstraße und Norbertstraße / Alfredstraße leistungsgerecht umzubauen. Außerdem soll die Alfredstraße zwischen beiden Knotenpunkten im bestehenden Querschnitt um zusätzlich eine Fahrspur je Richtung verbreitert werden. Hiermit soll erreicht wer-

den, daß die in diesem Abschnitt der Alfredstraße eintretende Bündelung des Verkehrs von der Norbertstraße und Alfredstraße aus Richtung Süden und die Verteilung im Knoten Haumannplatz über den städtischen Ring in Richtung Osten / Westen sowie die Weiterführung über die Alfredstraße in Richtung Norden und umgekehrt verbessert werden kann.

Umbaumaßnahmen im Knoten Alfredstraße / A 52 sind nicht vorgesehen. Wenn die Verkehrsbeobachtungen zeigen, daß die vorgenannten Maßnahmen nicht die notwendigen Entlastungen bringen, könnte als ergänzender Schritt eine Unterbindung des Linksabbiegeverkehrs von der A 52 aus Richtung Düsseldorf untersucht werden, um so im südlichen Bereich der Alfredstraße eine Entlastung der übrigen Verkehrsbeziehungen zu erreichen. Ein Ausbau der Alfredstraße außerhalb des o. g. Bereiches ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Durch die Planung ist eine Verschlechterung der Wohnsituation nicht zu befürchten. Für die Anwohner der Moritzstraße verbessert sich die Situation erheblich.

VII.5 Aspekte der Kinderfreundlichkeit

Trotz seiner im Vergleich mit Stadtrandlagen relativ hohen baulichen Verdichtung und der umgebenden stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen besitzt das Plangebiet in seiner Umgebung Qualitäten, die den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen entgegenkommen. Insbesondere die Nähe zu Kindertageseinrichtungen, zu Schulen und Sportstätten, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zum Grugapark, der barrierefrei zugänglich ist, stellen wohnungsnaher Infrastrukturen dar, die gut erreichbar und auch von Jüngeren selbständig nutzbar sind.

Im Bebauungsplan werden diese Qualitäten aufgenommen und weiterentwickelt:

- Die Moritzstraße wird von der Norbertstraße abgebunden und vom Durchgangsverkehr entlastet, außerdem im Profil verschmälert, verkehrsberuhigt gestaltet, begrünt und möbliert und durch einen begleitenden Grünzug ergänzt. Damit wird die Moritzstraße beispielbar.
- Es werden verschiedene öffentliche Grünflächen festgesetzt, die Spiel- und Bewegungsräume für Kinder werden und gleichzeitig die Verbindung zu anderen Freiflächen, vor allem zum Grugapark, herstellen.
- In der öffentlichen Grünfläche Norbertstraße / Ecke Moritzstraße wird ein Spielplatz festgesetzt.
- In den Sondergebieten sind Kindertageseinrichtungen ausdrücklich allgemein zulässig.

VIII. Zahlenwerte

VIII.1 Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 16,0 ha
"Allgemeines Wohngebiet"	ca. 2,1 ha
"Sonstige Sondergebiete"	ca. 7,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5,0 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,3 ha
Wald	ca. 0,2 ha

VIII.2 Nutzungswerte

"Allgemeines Wohngebiet 1"	
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,2 + (0,2)
Zahl der Vollgeschosse	III - V

"Allgemeines Wohngebiet 2"	
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,2 + (0,2)
Zahl der Vollgeschosse	III - V
"Sonstige Sondergebiete"	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,4 (+ 0,2)
Zahl der Vollgeschosse	III-V

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/98 "Alfredstraße / Moritzstraße (Grugastadion / Festwiese)" überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12/73 "Moritzstraße / Norbertstraße" ganz und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 211 "Alfredstraße", Änderung und Ergänzung zu Nr. 156 zwischen Fridjof-Nansen-Straße und Einigkeitstraße in Teilbereichen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten alle entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen.

X. Kosten der Bauleitplanung

Die Kosten, die bei der Realisierung der Planung entstehen, sind wie folgt aufgelistet:

- Kosten für Erschließung ca. 8.500.000,-- DM
(Verkehr einschl. Signalisierung
und Umbau der Moritzstraße)
- Kosten für innere Erschließung ca. 2.300.000,-- DM
(Kanal) im Trennsystem
- Regenrückhaltebecken, geschlossen ca. 5.000.000,-- DM
- beitragsfähige Erschließungsanlage ca. 530.000,-- DM
i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
(Grün- und Parkanlage)

Inwieweit die hier aufgeführten Kosten beitragsfähig sind, bedarf einer Aussage der entsprechenden Fachämter.

Zu vereinnahmende Erschließungsbeiträge:

- Grunderwerbskosten ca. 7.500.000,-- DM
- Resterschließungsbeiträge für ca. 20.000,-- DM
die vorhandene Norbertstraße
- für die Grünanlagen ca. 300.000,-- DM
- Kanalanschlußbeiträge ca. 750.000,-- DM

Als Folgemaßnahme für verschiedene Projekte in Rüttenscheid, wie z. B. Messeerweiterung, Güterbahnhof Rüttenscheid, Altenhof etc. ist ein 6-spuriger Ausbau der Alfredstraße in Teilbereichen erforderlich. Die Ausbaukosten werden ca. 10.500.000,- DM betragen, wobei voraussichtlich 80 % nach GVFG förderfähig sind.

1.04.1999

Dezernat Bau und Planung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Best
Beigeordneter


Franke
Amtsleiter

Anhang zur Begründung

Anlage 1: Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlage 2: Verkleinerung des Bebauungsplanes