

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/16 „Wittekindstraße / Walpurgisstraße“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung*

vom: 20.10.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziel	5
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	9
4.	Entwässerung	10
5.	Öffentliche und private Infrastruktur	10
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	10
7.	Boden/ Altlasten und Wasser	11
8.	Klima und Lufthygiene	11
9.	Bergbau	12
10.	Kampfmittel	12
11.	Immissionen	12
11.1.	Lärm	12
VI.	Planinhalt	13
1.	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
1.1.	Entwurfsbeschreibung	13
1.2.	Bebauungskonzept	13
1.3.	Grün und Freiflächen	13
1.4.	Erschließung	14
1.5.	Entwässerung	15

2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	15
2.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	15
2.2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)	22
2.3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	23
2.4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
2.5.	Hinweise	23
3.	Durchführungsvertrag	25
VII.	Städtebauliche Kenndaten	26
VIII.	Auswirkungen der Planung	27
1.	Stadtentwicklung	27
2.	Verkehr	27
3.	Schall	29
4.	Sonstige Umweltauswirkungen	33
4.1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	34
4.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	34
4.3.	Schutzgut Boden	35
4.4.	Schutzgut Wasser	35
4.5.	Schutzgut Luft und Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	36
4.6.	Schutzgut Landschaftsbild	36
4.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	37
X.	Bodenordnung	38
XI.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	39
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	40
XIII.	Kosten und Finanzierung	41

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II, Stadtteil Rüttenscheid. Es handelt sich um die ehemals gewerbliche Fläche östlich des STEAG-Fernwärmeheizkraftwerkes an der Walpurgisstraße, nördlich der Wittekindstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksfläche eines ehem. Holzfachmarktes und wird maßgeblich begrenzt

- im Süden durch die nördlich der Wittekindstraße verlaufende Radwegetrasse,
- im Westen durch die Walpurgisstraße,
- im Norden durch den Böschungsbereich eines angrenzenden Gewerbebetriebes (Walpurgisstraße 28-30) und
- im Osten durch den Böschungsbereich der Bundesautobahn 52 Essen - Düsseldorf,

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

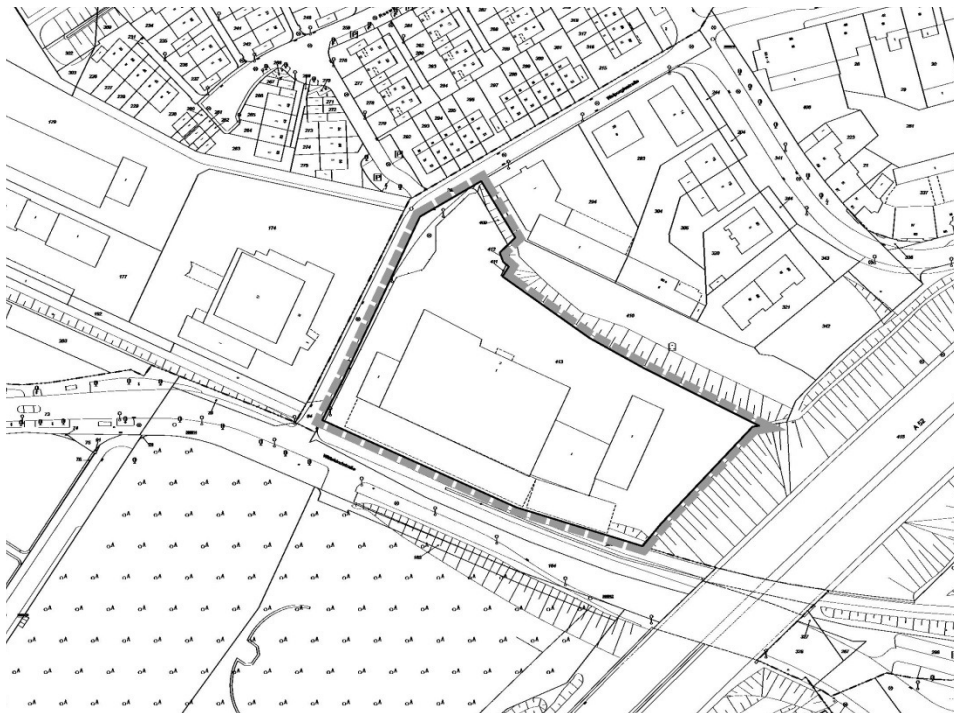


Abb. 1 Übersichtsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der ehemalige Holzfachmarkt an der Wittekindstraße steht seit längerem leer, die bisher ausgeübten Nutzungen wurden bereits in der Vergangenheit aufgegeben. Derzeit wird der Gebäudeabbruch vollzogen.

Damit steht die Fläche nun für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung. Der Vorhabenträger plant eine wohnbauliche Entwicklung in Form von Geschosswohnungsbau und folgt damit den derzeitigen Entwicklungstendenzen in der Umgebung.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Wiedernutzung des Standortes für eine Wohnnutzung aufgrund der im direkten Umfeld bereits vorhandenen Wohnquartiere sowie der Lage innerhalb des attraktiven Stadtteils Rüttenscheid sinnvoll. Zugleich kann ein nennenswerter Beitrag dazu geleistet werden die hohe Nachfrage und somit den Bedarf nach Wohnbauflächen im Stadtteil Rüttenscheid zu befriedigen.

Zusammen mit dem Vorhabenträger wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung schafft.

2. Entwicklungsziel

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich des Stadtgebietes bereits vorhanden sind. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Rüttenscheid und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Wohnnutzungen.

Darüber hinaus ist durch die derzeit wieder zunehmenden Bevölkerungszahlen (Zuwanderung, Flüchtlinge), die wachsende Anzahl von Transferleistungshaushalten und die zunehmende Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte ein wachsender Bedarf an preiswertem Wohnraum absehbar. Das InWIS-Gutachten von 2012 sowie der Wohnungsmarktbericht 2015 bestätigen dies. Diesem Bedarf steht die Entwicklung der letzten Jahre, in denen die Zweckbindung für sozial geförderten Wohnungsbau entfiel, entgegen. Auch in den kommenden Jahren entfallen die Zweckbindungen an mindestens 50 % = rd. 10.000 der in Essen bestehenden Sozialwohnungen. Zudem sind in den vergangenen 17 Jahren von insgesamt 2.525 in Essen geförderten Wohnungen lediglich 39 in Rüttenscheid errichtet worden.

Gerade für die innenstadtnahen Stadtteile südlich der Bundesautobahn 40 werden durch die aktuelle Wohnungsnachfrageanalyse 2020+ (INWIS-Studie) entsprechende Bedarfe, auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen prognostiziert. Eine weitere, im Auftrag der Sparkasse Essen durchgeführte Marktanalyse der InWIS Forschung & Beratung GmbH für den Stadtteil Rüttenscheid befürwortet ausdrücklich auch Planungen, bezahlbaren, geförderten Wohnungsbau zu betreiben, um der vielfältigen Wohnungsnachfrage unterschiedlicher Zielgruppen in Rüttenscheid gerecht zu werden.

Mit der geplanten Folgenutzung und Nachverdichtung des derzeit ungenutzten Bereiches unterstützt der Bebauungsplan die Handlungsziele Innenentwicklung und Ressourcenschonung.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Beseitigung der brachliegenden baulichen Nutzungen und Aufwertung des südöstlichen Ortseinganges an der Wittekindstraße
- Stärkung des Wohnstandortes Rüttenscheid
- Angebot von Wohnraum im Geschosswohnungsbau mit Anteilen an öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Entwicklung eines Standortes für eine Kindertagesstätte im Plangebiet

III. Planverfahren

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) geschaffen werden. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten hat der Vorhabenträger mit der Stadt Essen einen Verpflichtungsvertrag geschlossen. Vor dem Satzungsbeschluss wird weiterhin ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Investor verpflichtet, das geplante und abgestimmte Projekt in einer vereinbarten Zeit, auf seine Kosten, zu realisieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung bereits überplanter Flächen ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG vor. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowohl die flächennutzungsplanerische als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „gewerbliche Baufläche“ dar.

Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hier nicht beeinträchtigt, da die Abweichung von dem für das gesamte Gemeindegebiet vorhandenen städtebaulichen Konzept nicht grundlegend ist.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Fall im Wege der Berichtigung redaktionell angepasst; ein förmliches Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 06/05 "Walpurgisstraße / Wittekindstraße" aus dem Jahr 2007. Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest. Da die Neuplanung auf der Grundlage des o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Umsetzung der Planung ermöglicht.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst die ehemals durch einen Holzfachhandel gewerblich genutzte Fläche östlich des STEAG-Fernwärmeheizkraftwerkes und ist direkt an die Walpurgisstraße angebunden.

Das Gelände wurde bis zuletzt noch durch die Gebäude und versiegelten Freiflächen der weitgehend aufgegebenen gewerblichen Nutzung geprägt. Zurzeit wird der Abbruch der Gebäude vollzogen.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes stellt sich sehr heterogen dar. Nordöstlich an das Plangebiet schließt ein gewerblicher Standort (Kfz-Handel / Werkstatt) an. Nordwestlich angrenzend befindet sich das STEAG-Fernwärmeheizkraftwerk an der Walpurgisstraße. Direkt südlich des Plangebiets verläuft parallel zur Wittekindstraße ein separater Fahrradweg. Östlich des Plangebiets verläuft hinter einem Gehölzstreifen die Bundesautobahn 52 in Tiefelage. Weiterhin befinden sich im Nordwesten die Wohnbebauung an der Veronikastraße/ Walpurgisstraße/ Roswithastraße.

Bei dem bestehenden STEAG-Fernwärmeheizkraftwerk handelt es sich um eine Anlage für die Wärmeversorgung für das Stadtnetz Essens (Hochtemperaturwärme). Es hat eine Leistung unter 100 MW Feuerungswärmeleistung und hat nach dem Abstandserlass keine Bindung hinsichtlich der Abstände zu schützenswerten Nutzungen.

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Bushaltestellen Krupp Krankenhaus (Buslinie 142), Walpurgisstraße (Buslinien 145,146) und die Haltestelle Martinstraße (U 11, Straßenbahn 107,108 und Buslinien 142, 160 und 161) ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Innerhalb von wenigen Minuten kann der Hauptbahnhof Essen mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über die Walpurgisstraße ist das Plangebiet an die Wittekindstraße und damit an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz angebunden. Die nächsten Autobahnauffahrten sind die Anschlussstellen Essen-Süd und Essen-Rüttenscheid in jeweils etwa 2,5 km Entfernung, welche die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglichen.

Aufgrund der im Stadtteil Essen-Rüttenscheid geplanten Wohnungsneubauprojekte mit rund 1.000 Wohnungen wurde für den Gesamtbereich ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dies berücksichtigt auch die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet an der Walpurgisstraße. Nach Fertigstellung des Gutachtens haben sich jedoch die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben an der Walpurgisstraße geändert. Zudem konnten in der großflächig angelegten Untersuchung nicht alle konkreten Fragestellungen einer lokalen Erschließung beantwortet werden. Insofern wurde eine ergänzende Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet durchgeführt (vgl. Kap. VI, 5. Auswirkungen der Planung).

Radverkehr

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft entlang der Wittekindstraße die Radwegetrasse „Gruga – St. Annental“, eine Hauptroute des Essener Radwegenetzes. Die Trasse schafft eine schnelle Verbindung von Mülheim über Essen-Rüttenscheid bis nach Steele.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden.

4. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Essen-Süd. Der mit Datum vom 30.07.1996 geregelte Generalentwässerungsplan (GEP) Essen-Rüttenscheid berücksichtigt das Gebiet mit seiner heutigen Nutzung und Versiegelung. Das Plangebiet wird heute im Mischsystem entwässert.

Aufgrund der wasserrechtlichen Restriktionen (Ordnungsverfügung) darf bis zur Ertüchtigung des Abwassernetzes im Bereich Rüttenscheid kein zusätzliches Abwasser eingeleitet werden. In diesem Bereich sind insbesondere der Ausbau des vorhandenen Abwassersammlers St. Annental maßgeblich sowie der städtische Regenüberlauf an der Birkenstraße, der heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und für dessen Betrieb z.Zt. keine ordnungsrechtliche Erlaubnis vorliegt. Mit der geplanten Ertüchtigung wurde bereits begonnen, die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen soll bis Ende 2017 abgeschlossen werden, sodass dann gegen eine Neubebauung des Plangebietes keine Bedenken bestehen.

§ 44 Landeswassergesetz (LWG) ist im Planverfahren nicht anzuwenden, da eine erstmalige Bebauung vor 1996 auf dem Grundstück bereits vorhanden war. Anforderungen zur Versickerung wären auch aufgrund der Altlastensituation und des Bodenaufbaus nicht zielführend. Grundsätzlich können die Regenwässer des Plangebietes an die Kanalisation angeschlossen werden.

5. Öffentliche und private Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum von Rüttenscheid, welches im Masterplan Einzelhandel als B-Zentrum ausgewiesen wird, ist vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen. Dort befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsbetriebe.

Mehrere Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Jedoch ist der überaus hohe Bedarf an Kindertagesstätten im Stadtteil nicht gedeckt. Im Plangebiet ist daher eine viergruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine städtische evangelische Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im Stadtteil bzw. sind mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Im Plangebiet findet zurzeit der Abbruch der nicht mehr genutzten Gewerbehallen statt. Die Freiflächen sind nahezu komplett versiegelt. Nennenswerte Gehölzbestände existieren mit Ausnahme an den Rändern des Plangebietes nicht. Soweit Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen sind diese ausgleichspflichtig und im Plangebiet oder an anderem Ort zu ersetzen.

Im unmittelbaren Umfeld sind nordwestlich der Wittekindstraße Grünanlagen des Alfred-Krupp Krankenhauses vorhanden. Bestehende kleinteilige Grünflächen stehen nicht im Verbund.

Eine Beschreibung und Bewertung der Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz erfolgt im Kapitel VIII. Auswirkungen der Planung.

7. Boden/ Altlasten und Wasser

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche ist durch die Gebäude und die dazugehörigen Parkplätze und Zufahrten nahezu komplett versiegelt. Natürliche Bodenfunktionen bestehen nicht.

Im Bebauungsplan Nr. 06/05 ist der Gesamtbereich als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es handelt sich um den Altstandort 10/2.05 – Aufhaltung und Verfüllung Wittenbergstraße.

Im Zuge des Planverfahrens wurden zwei Bodengutachten erstellt:

- Baugrund- und Altlastenvoruntersuchung, Bauvorhaben Gelände ehem. Holz Conrad an der Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid, Dipl. Ing J. u. Kügler, Januar 2014
- Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, April 2017

Gemäß der gutachterlichen Aussagen sind im Plangebiet unter den Schwarzdecken Auffüllungen in Form von überwiegendem Bauschutt anzutreffen. Die Auffüllungsmächtigkeit nimmt von West nach Ost von 0,8 m auf 8,6 m kontinuierlich zu. Die Auffüllungen bestehen in unterschiedlicher Zusammensetzung aus Mörtelsand, Bauschutt, Schlacke, gering verlehmt mit feinen Kohleresten im oberen Bereich und darunter bindiger aufgefüllter Boden (Mittel-Grobschluff mit Aschen, Halden- und Kohleresten).

Zur Bewertung der Verwertbarkeit der auf dem Grundstück anstehenden Auffüllungen wurden durch das Ingenieurbüro Kügler sechs chemische Analysen gemäß den Parametern der TR-LAGA-Boden/Bauschutt und Einzelanalysen auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle zzgl. Arsen aus Auffüllungen mit Bergematerial und Kohleresten sowie den Schlacken veranlasst.

Zusammenfassend empfiehlt das Ingenieurbüro Kügler, aufgrund der nicht tragfähigen Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Gründungstiefe, eine Flachgründung auf einer ausreichend bemessenen Tragschicht vorzunehmen, die zum Teil oder vollständig, aus den vor Ort anstehenden, verdichtungsfähigen Auffüllungen hergestellt wird.

Ein Sanierungsbedarf wird auf der Grundlage der Ergebnisse, trotz zum Teil hoher Schwermetallbelastungen, aufgrund der fehlenden Eluierbarkeit der Schwermetalle, nicht gesehen.

Konkrete Anforderungen zur Umsetzung der Wohnbebauung sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden zu formulieren.

Grundwasser wurde bis in 12,0 m Tiefe unter GOF nicht angetroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Walpurgisstraße eine Grundwassermessstelle, die zu sichern/ erhalten ist. Eine ggf. notwendige Verlegung ist mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Klima und Luftthygiene

Bei dem Plangebiet mit seinem hohem Versiegelungsgrad und geringem Vegetationsanteil handelt es sich derzeit um ein Gewerbeklimatop. Dadurch bedingt sind die bioklimatischen und luftthygienischen Belastungen erhöht. Bei sommerlichen Strahlungswetterlagen ist mit thermischen Belastungen durch Aufheizung tags und geringer Abkühlung nachts zu rechnen.

Im Umfeld des Plangebietes ist nicht mit grenzüberschreitenden Luftbelastungen zu rechnen.

9. Bergbau

Zurückliegende Recherchen haben ergeben, dass im Plangebiet zwei abbauwürdige Flöze liegen, so dass eine detaillierte bergbauliche Recherche mit Grubenbildeinsichtnahme hinsichtlich des Verdachts auf oberflächennah umgegangenen Bergbaus zur Abschätzung gründungsrelevanter Risiken bzw. erforderlicher Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden musste.

Als Ergebnis der Grubenbildeinsichtnahme (Stellungnahme Bergbauliche Situation im Bereich des Grundstücks an der Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid – Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, Februar 2017) konnte festgestellt werden, dass für das Flöz „Sarnsbank 1“ ein flächenhafter Abbau in rd. 42 m Tiefe unterhalb des Grundstücks verzeichnet ist. Für das Flöz „Sarnsbank 2“ ist kein Abbau dokumentiert. Weitere Abbautätigkeiten könnten vor der Dokumentationspflicht stattgefunden haben (Uraltbergbau).

Es ist festzustellen, dass die dokumentierte, flächenhafte Abbautätigkeit von Flöz Sarnsbank 1 keine Gefahr für die Neubebauung darstellt, nicht dokumentierter Bergbau (Uraltbergbau, illegale Abbautätigkeiten) jedoch im Bereich des Grundstücks stattgefunden haben könnte. Ausweislich der durchgeführten Grubenbildeinsichtnahme liegt die Tiefgarage der neu geplanten Mehrfamilienhäuser u. U. im bergbaulichen Einwirkungsbereich.

Um ein Risiko für die Neubebauung auf dem Grundstück ausschließen zu können, werden gemäß der gutachterlichen Empfehlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Erkundungsbohrungen durchgeführt.

10. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ. 32-2-1-80-30/3965 eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes zu beantragen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Immissionen

Lärm

Auf das Plangebiet wirken der Verkehrslärm der Walpurgisstraße, der Wittekindstraße und der Bundesautobahn 52 ein. Weiterhin liegt das Plangebiet im Einflussbereich eines nördlich gelegenen Gewerbetriebes (Autohaus und Kfz-Reparatur) und des westlich an der Walpurgisstraße gelegenen Steag-Heizkraftwerkes.

Zur Untersuchung möglicher Auswirkungen der potentiell auf die geplanten Wohnnutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie der gewerblichen Immissionen aus der Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Nähere Aussagen bezüglich der Thematik Schallschutz sind dem Kapitel VIII. Auswirkungen der Planung zu entnehmen.

VI. Planinhalt

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

1.1. Entwurfsbeschreibung

Das Nutzungskonzept sieht die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort vor. Es sind ausschließlich Einheiten im Geschosswohnungsbau mit 96 Wohnungen vorgesehen. Davon sollen 11 Wohnungen im südlichen Gebäude an der Wittekindstraße mit den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden. Ergänzend ist im Südosten der Standort für eine 4-zügige Kindertagesstätte auf einem eigenen Grundstück geplant.

1.2. Bebauungskonzept

Auf dem Grundstück entsteht südlich der neuen Erschließungsstraße ein einheitliches Gebäude-Karree aus 4 Baukörpern mit weißer Putzfassade und grauen Hervorhebungen der Treppenhäuser und der Staffelgeschosse, die einen gemeinschaftlichen begrünten und geschützten Innenbereich umschließen. Die Gebäude sind 4-geschossig konzipiert und werden mit einem Flachdach ausgebildet. Das oberste Geschoss ist an der Gartenseite zur Ausbildung von Dachterrassen zurückgesetzt. Balkone, Loggien und ebenerdige Terrassen sind weitgehend nach Süden ausgerichtet.

Die Hauseingänge sind jeweils an den Straßenseiten der Gebäude zu finden. Aus Gründen der Besonnung der wohnungsbezogenen Freisitze ist dieses Prinzip bei den Gebäuden an der Wittekindstraße umgekehrt. Hier ist die Wohnseite nach Süden zur Wittekindstraße ausgerichtet. Die Hauseingänge werden bei diesen Gebäuden über den Innenhof erreicht, so dass hier eine gemeinschaftlich geprägte Mischung aus Ruhe und Lebendigkeit definiert wird.

Aus lärmschutztechnischen Gründen wird vor dem mittleren Gebäudeteil des Gebäudes entlang der Walpurgisstraße eine transparente Glasscheibe (Prallscheibe) errichtet, welche die oberen Geschosse in der Nacht vor Gewerbelärm schützt. Eine ähnliche Prallscheibe ist in kleinerer Form auch im süd-westlichen Bereich des Staffelgeschosses des westlichen Gebäudes an der Wittekindstraße installiert. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Gebäude entlang der Wittekindstraße verglaste Loggien vorgesehen.

Die einzelnen Hauseinheiten sind überwiegend als Dreispänner geplant. Insgesamt sind 96 Wohnungen vorgesehen.

Im östlichen Bereich des Grundstücks ist eine 4-zügige Kindertagesstätte in einem separaten Gebäude geplant, welches ebenfalls eine weiße Putzfassade erhält. Aufgrund der hohen Schallimmissionen der angrenzenden Bundesautobahn 52 rückt die Bebauung von der Grenze ab und die Freifläche ist auf der schallabgewandten Seite angeordnet. Ergänzend wird das Gebäude an der südöstlichen Grundstücksgrenze durch einen Wall abgeschirmt.

1.3. Grün und Freiflächen

Der für die Wohnbebauung anzulegende private Kinderspielbereich ist zentral und gut einsehbar gelegen, im Innenbereich des Karrees vorgesehen.

Die unmittelbar den Wohnhäusern zugeordneten Freiflächen stehen weitestgehend als private Mietergärten und -terrassen den Bewohnern zur Verfügung. Es ist eine gliedernde Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Die Außenfläche der Kindertagesstätte umfasst ca. 780 m² und wird nordwestlich dem Gebäude vorgelagert. Insgesamt wird die Freifläche durch eine begrünte Wand eingefasst.

1.4. Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt in etwa auf Höhe der heutigen Zufahrt des ehemaligen Holzfachmarktes. Von hier aus wird eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ins Plangebiet geführt. Die Straße endet vor dem Grundstück der Kindertagesstätte und mündet hier in einer großzügigen Wendeanlage, an der erforderliche öffentliche Besucher- und private KiTa-Stellplätze vorgesehen sind. Auch entlang der Walpurgisstraße bis zum Kreuzungsbereich Wittekindstraße sowie entlang der neuen Erschließungsstraße werden Längsparkplätze angelegt, so dass eine hinreichende Ausstattung mit öffentlichen Besucherstellplätzen und deren Verteilung sichergestellt ist. Insgesamt sind rund 27 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr der Wohnnutzung ist komplett in einer Tiefgarage untergebracht, die so konzipiert ist, dass die Treppenhäuser der Wohngebäude direkt über die Tiefgarage zu erreichen sind. Für KiTa-Mitarbeiter sind ebenfalls Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, die über einen Zu-/ Ausgang in direkter Nähe zum KiTa-Eingang erreicht werden können. Für Eltern sind oberirdische Stellplätze im Bereich des Wendehammers geplant. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die geplante innere Erschließungsstraße in Nähe zum Einmündungsbereich der Walpurgisstraße, so dass Störungen durch Fahrverkehr im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vermieden werden können. In der Tiefgarage werden rund 125 Stellplätze angeboten.

Das Plangebiet ist Bestandteil einer umfassenden Verkehrsuntersuchung des Büro BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, die sich mit den Auswirkungen geplanter Bauvorhaben auf die Verkehrsabläufe in Essen-Rüttenscheid auseinandergesetzt haben. Zur Optimierung der verkehrlichen Abläufe im Stadtteil Essen-Rüttenscheid sieht das Gutachten folgende Maßnahmen vor:

- Direkte Anbindung der Wohnbauflächen Herthastraße/Gummertstraße an die Wittekindstraße (Diese Maßnahme wird aus technischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt.)
- Umbau des Knotenpunktes Wittekindstraße/Wittenbergstraße (LSA mit Linksabieger von der Wittekindstraße in die Wittenbergstraße)
- Unterbrechung der Verbindung zwischen Wittekindstraße und Walpurgisstraße

Von den geplanten Maßnahmen ist insbesondere das Plangebiet „Wittekindstraße/ Walpurgisstraße“ betroffen. Es soll mittels einer Sperrung der Walpurgisstraße zukünftig nur noch über die südlich gelegene Wittekindstraße erreichbar sein. Die bestehenden Wohngebiete an der Roswithastraße und der Walpurgisstraße werden künftig ausschließlich über die nördlich gelegene Veronikastraße erschlossen. Die Straßensperrung erfolgt mit dem Umbau des Knotenpunktes Wittekindstraße/Wittenbergstraße.

Zur Berücksichtigung dieser verkehrlichen Maßnahme wurde im Rahmen einer Erschließungsplanung eine verkehrssichere und abwickelbare Kreuzungsumgestaltung für den Bereich Walpurgisstraße/ Roswithastraße/ Planstraße ausgearbeitet, die die Sperrung der Walpurgisstraße ohne weitere umfangreiche bauliche Maßnahmen berücksichtigt. Um eine temporäre Durchfahrt zum Beispiel für Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen, können Steckpoller verwendet werden, die sich mit einem Spezialschlüssel entfernen lassen.

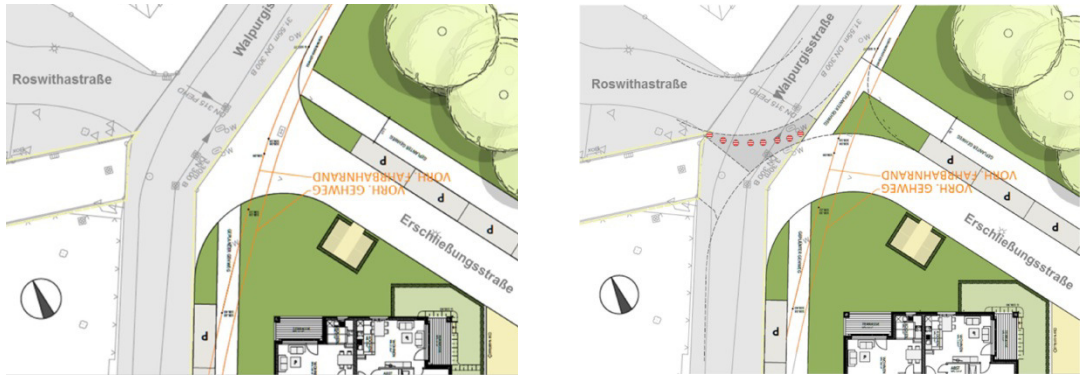


Abb. 2 und 3 (Verkleinerung ohne Maßstab)
Knotenpunkt für die Zufahrt zum Plangebiet, Zwischenzustand und Endausbau
(Quelle: Grenzlandbau, Stand: 23.11.2016)

1.5. Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischsystem, mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Walpurgisstraße, entwässert. In der Planstraße wird ein neuer öffentlicher Mischwasserkanal verlegt. Dieser nimmt das Schmutz- und Niederschlagswasser von den privaten Flächen sowie das Niederschlagswasser von den geplanten öffentlichen Flächen auf.

§ 44 Landeswassergesetz (LWG) ist im Planverfahren nicht anzuwenden, da eine erstmalige Bebauung vor 1996 auf dem Grundstück bereits vorhanden war. Anforderungen zur Versickerung wären auch aufgrund der Altlastensituation und des Bodenaufbaus nicht zielführend. Grundsätzlich können die Regenwässer des Plangebietes an die Kanalisation angeschlossen werden.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

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

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sollen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnnutzungen und eine 4-zügige Kindertagesstätte entwickelt werden. Die Kindertagesstätte ist von Ihrer Kapazität so ausgelegt, dass neben dem Angebot für die Bewohner im Plangebiet auch Bedarfe der Stadtteile Rüttenscheid und Stadtwald gedeckt werden können und somit auch ein Angebot für die Bevölkerung außerhalb des Plangebietes geschaffen wird. Zur Erschließung insbesondere der Kita wird dementsprechend aufgrund der Nutzung und Zielgruppe eine öffentliche Erschließungsstraße errichtet. Die Nutzungsmischung ist zweckentsprechend im Sinne der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet umsetzbar. Das Baugebiet wird folglich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß der Vorhabenplanung sind im Plangebiet neben Wohngebäuden zur Gewährleistung der Errichtung einer Kita auch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die von der Vorhabenplanung abweichenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) würden dem Vorhaben und auch dem Charakter des geplanten Wohnquartiers widersprechen und sind demnach unzulässig.

Um zusätzliche Verkehre und die damit verbundenen Immissionen zu vermeiden und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese - eher großflächigen - Nutzungen sind mit dem Ziel, an dieser Stelle ein überwiegendes Wohngebiet zu entwickeln, nicht vereinbar und würden zu unerwünschten Fremdverkehren mit den daraus resultierenden Belastungen für die Wohnruhe führen.

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. So wird die Nutzungszusammensetzung im Detail definiert, insbesondere hinsichtlich vom Wohnen abweichender Nutzungen.

2.1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den privaten Gartenbereichen sollen den zukünftigen Erdgeschossbewohnern mit eigenem Gartenanteil Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen zur Verfügung stehen. Zur Sicherung einer gestalterischen Unterordnung, setzt der Bebauungsplan fest, dass diese eine maximale Grundfläche von 7,5 m² nicht überschreiten dürfen.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Festsetzungen orientieren sich an vorhandenen Wohnnutzungen im nahen Umfeld, insbesondere dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet Roswithastraße/ Veronikastraße, so dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist.

2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gemäß der Vorhabenplanung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet stringente Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, um die Möglichkeit zu eröffnen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudetypologien erstellen zu können. Die ergänzenden Höhenfestsetzungen sind erforderlich, da die Festsetzung der Geschossigkeit allein nicht ausreicht, um das gewünschte Stadtbild hinreichend zu bestimmen.

Gemäß der Vorhabenplanung werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Höhen für bauliche Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse werden die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante GH über NHN festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen für die Bebauung eine Entwicklung von 3 Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Staffel(-dach)-geschoss und für das Gebäude der Kindertagesstätte eine Entwicklung von 2 Vollgeschossen.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch übliche technische Dachaufbauten begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigung durch diese Anlagen zu vermeiden. Daher gelten die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten (z.B. Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut

bis zur Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 2 m – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet wird damit in hinreichendem Maße bestimmt.

2.1.2.2 Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild im Innenbereich gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Diese Ausnutzung entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und stellt ein übliches Dichtemaß, für Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Die Festsetzung trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

2.1.2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Versiegelungen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche, brachliegende Standorte zu aktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Wohnstandorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit folgt die Überplanung des Standortes des ehemaligen Gewerbebetriebes den allgemeinen Anforderungen, mit Boden sparsam umzugehen. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher. Gerade bei Maßnahmen des Geschosswohnungsbaus ergeben sich hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr dadurch besondere Anforderungen, die es im Rahmen der Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele fest, dass die zulässige Versiegelung der Grundstücksflächen in dem Baugebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Das Erfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach der ruhende Verkehr komplett in Tiefgaragen untergebracht werden soll, um im Wohnquartier hinreichend Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen zu können. Die gezielte Kompaktheit der Struktur erfordert eine entsprechende Anzahl bereitzustellender Stellplätze, die sinnvoll nur in einer großen Tiefgarage untergebracht werden kann und soll. Der Flächenbedarf umfasst dabei weite Teile des Grundstücks. Eine Einhaltung der Grenzen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von GRZ 0,6 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Auch ist diese über die sog. Kappungsgrenze in Wohngebieten von einer GRZ 0,6 hinausreichende, weitgehend „unterirdische“ Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden. So sind im Plangebiet schützenswerte Böden mit natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der nahezu kompletten Versiegelung der gewerblichen Vornutzung nicht mehr vorhanden.

Darüber hinaus wirken kompensatorisch im Sinne der klimatischen Verhältnisse entsprechende Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung der Dächer der Hauptbaukörper und von Tiefgaragendächern im Plangebiet. Mit der Begrünung der Tiefgaragen wird zugleich die gewünschte Aufenthaltsnutzung als Gartenfläche für die Bewohner des Quartiers sichergestellt.

2.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten neuen Wohnnutzungen werden der Vorhabenplanung folgend maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt; für die südöstlich geplante Kindertagesstätte wird die Nutzung auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung.

2.1.2.5 Geschoßflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend des Entwicklungsziels ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Die Ausnutzung der Obergrenze für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO trägt ebenfalls den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung. Auf diese Weise wird auch eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

2.1.2.6 Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen (§ 21a BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung des sog. Tiefgaragen-Bonus gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO vor. Diese Vergünstigung besagt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf, und dient der Förderung der aus den genannten städtebaulichen Gründen wünschenswerten unterirdischen Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr. Unter Berücksichtigung des Motorisierungsgrades und der üblichen Stellplatzanforderungen in Verbindung mit der gewünschten mehrgeschossigen Bebauung ist die Anwendung des Bonus im Bedarfsfall gerechtfertigt. Damit kann eine hinreichende Zahl notwendiger Stellplätze im Bebauungsplan in Tiefgaragen umgesetzt werden, so dass im Plangebiet nur Freiflächen für Besucherstellplätze in einem untergeordneten Maß in Anspruch genommen werden und angrenzende öffentliche Straßen durch parkende Fahrzeuge der Anwohner nicht übermäßig beansprucht werden.

2.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wonach die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung spiegelt die gewünschte Umsetzung des Geschosswohnungsbaus wieder.

Das geplante Gebäudeensemble wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der konkreten Vorhabenplanung durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird die Anordnung der geplanten Baukörper gesichert und diese in ihrer geplanten Ausformung und Lage fixiert.

Als Regelungsbestandteil zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden oberirdische Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Garagenbaukörper sind im Sinne der gewünschten Gestaltqualität der Freiflächen auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption im Plangebiet unerwünscht.

Der private ruhende Verkehr ist vornehmlich in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig und auch oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzungen verfolgen das städtebauliche Ziel, die notwendigen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen und die oberirdischen Stellplätze, die ausschließlich dem Hol- und Bringverkehr der Kita dienen, geordnet und flächenmäßig gebündelt unterzubringen, um die störende Wirkung oberirdisch abgestellter Fahrzeuge im Plangebiet sowie Parksuchverkehre zu minimieren. Diese Maßnahme trägt insofern zur Wohnruhe bei und unterstützt die Entwicklung von begrünten Freiflächen im Wohngebiet.

2.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1.4.1 Stellplätze und Garagen

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind differenzierte Festsetzungen für Tiefgaragen (TG) und oberirdische Stellplätze (St) getroffen worden.

Der private Stellplatzbedarf wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan komplett in Tiefgaragen untergebracht. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan im Plangebiet weiträumig Flächen für Tiefgaragen fest. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Für die Kindertagesstätte sind im Bereich des Wendehammers 5 private Stellplätze vorgesehen. Weitere Angebote sollen oberirdisch nicht geschaffen werden. Oberirdische Stellplätze sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, um die störende Wirkung oberirdisch abgestellter Fahrzeuge im Plangebiet zu minimieren. Diese Maßnahme trägt insofern zur Wohnruhe bei und unterstützt die Entwicklung von begrünten Freiflächen im Wohngebiet.

2.1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird mittels einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Walpurgisstraße erschlossen (Planstraße). Die Straße mündet in einem Wendehammer und wird mit einem separaten Gehweg auf der Nordseite und 16 öffentlichen Besucherstellplätzen ausgestattet. Entlang der Walpurgisstraße werden bis zum Kreuzungsbereich an der Wittekindstraße auf der Plangebietsseite 11 neue Längsparkplätze und ein separater Gehweg angelegt.

Der Bebauungsplan setzt die neue Planstraße sowie die zum Ausbau der Walpurgisstraße benötigte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die neu herzustellende Erschließungsstraße erfolgen. Private Grundstückszu- bzw. Ausfahrten entlang der Walpurgis- oder Wittekindstraße sind auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung geordneter Verkehrsverhältnisse setzt der Bebauungsplan daher entlang der Walpurgis- und Wittekindstraße ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtverbot fest. Dies erstreckt sich im Kreuzungsbereich Planstraße/ Walpurgisstraße bis zu der geplanten Tiefgaragenzufahrt, um aus Gründen der Verkehrssicherheit Zu-/ Ausfahrten in direkter Kreuzungsnähe zu vermeiden.

2.1.6. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.6.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ausgehend von der Walpurgisstraße verläuft im Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein dicht bewachsener Böschungstreifen, der erhalten bleiben soll. Der überwiegende Teil des Böschungstreifens befindet sich auf dem Grundstück des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücks. Der sich im Plangebiet im Bereich der Kreuzung Planstraße/ Walpurgisstraße befindende Teil der Böschung wird als private Grünfläche festgesetzt

und sichert somit einen adäquaten Abstand zwischen Planstraße und nördlichem Nachbargrundstück. Die vorhandene Bepflanzung soll erhalten bleiben (s. u.).

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

Begrünung privater Stellplatzanlagen

Die Anpflanzungsfestsetzung für Pkw-Stellplatzanlagen (ein Baum je fünf Stellplätze) erfolgt für die geplanten privaten Stellplätze der KiTa im Bereich des Wendehammers. Die Anpflanzung soll die Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Sie trägt zur Attraktivität des Baugebietes bei und die Pkw-Stellplatzanlage wird beschattet, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt.

Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder die Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll mindestens 6 cm betragen.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

Auch die nicht überbauten Decken der geplanten Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll mindestens 35 cm betragen.

Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern

Begrünung Lärmschutzwall/ Lärmschutzwände

Die Wandbegrünung dient der Belebung des Plangebietes mit Grün. Lärmschutzwände werden so insbesondere attraktiv gestaltet und deren Aufheizung abgemildert. Die Begrünung des geplanten Lärmschutzwalles erfolgt insgesamt zur landschaftlichen Einbindung des Walls ins Plangebiet, insbesondere in das Grundstück der Kita. Die Begrünungsmaßnahmen für Wall und Wände werden im Durchführungsvertrag geregelt und so ihre Umsetzung gesichert.

Die Begrünungsmaßnahmen tragen insgesamt in geringem Maße zu einer klimatischen Verbesserung bei.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vegetation im vorhandenen Böschungstreifen zum nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Nachbargrundstück soll gemäß der Vorhabenplanung erhalten bleiben. Dem folgend setzt der Bebauungsplan den Teil des Böschungstreifens, der sich auf dem Vorhaben Grundstück in dem geplanten Kreuzungsbereich Planstraße/ Walpurgisstraße befinden, als private Grünfläche mit einer Pflanzbindung fest.

2.1.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken der Verkehrslärm der Walpurgisstraße, der Wittekindstraße und der Bundesautobahn (BAB) 52 ein. Weiterhin liegt das Plangebiet im Einflussbereich eines nördlich gelegenen Gewerbetriebes (Autohaus und Kfz-Reparatur) und des westlich an der Walpurgisstraße gelegenen Steag-Heizkraftwerkes. Darüber hinaus ergeben sich gewerbliche Emissionen aus der Grundstücksausfahrt eines Möbellagers und eines Sanitärfachhandels auf die Walpurgisstraße.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Schallgutachten zeigt auf, dass aufgrund vorhandener Verkehrslärmimmissionen an nahezu allen Baugrenzen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Sind diese Überschreitungen im Innenbereich eher minimal, so lösen sie an den den Schallquellen zugewandten Seiten die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen aus.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

In dem Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die südlich gelegene Bundesautobahn 52 sowie die umliegenden Straßen (Wittekindstraße, Walpurgisstraße) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel 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. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	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 Schlafräume 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 (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen

vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Ergänzend erfolgen zum Schutz von Außenwohnbereichen im Bebauungsplan Festsetzungen für Fassadenabschnitte von Wohngebäuden an der Wittekindstraße zur Ausführung von Balkonen/Loggien/Terrassen mit offenbaren Verglasungen im EG bis 2. OG und geschlossenen Brüstungen im darüber liegenden Staffelgeschoss und für die Kita die Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms zeigt das Gutachten auf, dass an den relevanten Plangebäuden in Richtung der gewerblichen Schallquellen tags der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. In der Nacht ist das benachbarte Heizkraftwerk die maßgebliche Schallquelle, wodurch es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (40 dB(A) nachts) um bis zu 4 dB im Plangebiet kommt.

Diesbezüglich werden auf Grundlage der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor Gewerbelärm getroffen:

Vor dem mittleren Fassadenabschnitt des Gebäudes entlang der Walpurgisstraße ist eine partielle Glasscheibe (Prallscheibe) in einem zusammenhängenden Bereich vor der Fassade anzubringen. Der Bereich vor dem Erdgeschoss kann dabei ausgespart werden. Für die oberen Geschosse wirkt diese Prallscheibe wie eine Lärmschutzwand. Alle anderen Fenster von Aufenthaltsräumen im Einflussbereich des Gewerbelärms (teilweise 3. und 4. Geschoss), die nicht durch eine solche Glaswand geschützt werden, sind nur als nicht offenbare Fenster auszuführen. Alternativ dazu kann auf diese Fenster auch verzichtet werden.

Das 4. Geschoss des geplanten Gebäudes im Kreuzungsbereich Walpurgisstraße/ Wittekindstraße ist abschnittsweise ebenfalls mittels einer Abschirmung (kleine Prallscheibe) und nicht offenbaren Fenstern vor Gewerbelärm zu schützen.

2.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

2.2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs.1 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung. Im Interesse eines städtebaulichen Gesamtbildes des Plangebietes sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund sind für den Bereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW vorgesehen.

Dachformen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Den Zielaussagen des städtebaulichen Konzeptes folgend, setzt der Bebauungsplan die einheitliche Dachgestaltung als Flachdach fest. Damit entsteht ein einheitliches Quartier aus einem ‚Guss‘. Die einheitliche Formensprache reflektiert damit die moderne Entwicklung im Plangebiet und knüpft zugleich an die Dachgestaltung der Wohngebäude nordwestlich der Walpurgisstraße an.

Neben dem prägenden Gesamtbild bietet die Gestaltung mit Flachdächern beste Voraussetzungen für die ebenfalls festgesetzte Begrünung von Flachdächern und die damit verbundenen ökologischen Vorteile im innerstädtischen Bereich.

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zur Ausprägung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbildes des Plangebietes wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor, der in unterschiedlichen Berei-

chen im Plangebiet verschiedene Schutzziele berücksichtigt. Je nachdem, ob es sich um Vorgärten oder rückwärtige Gartenbereiche handelt, setzt der Bebauungsplan differenzierte Höhen von Einfriedungen fest. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

Da der südlich des Plangebietes verlaufende Radweg sehr schmal ist und nahezu kein Abstandsgrün zum Vorhabengrundstück vorhanden ist, sind Einfriedungen entlang der Wittekindstraße in 50 cm Abstand zur Grundstücksgrenze herzustellen. Dies dient insbesondere einem sicheren Radverkehr, Radfahrer würden sonst einer zu nahe stehenden Einfriedung ausweichen und sich gegenseitig behindern.

2.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.3.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Katasternummer 10/2.05, Aufhaldung und Verfüllung Wittenbergstraße, erfasste Fläche weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (Z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

Die Fläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

2.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.4.1. Anbauverbote und Anbaubeschränkungen

Östlich des Plangebiets verläuft hinter einem Gehölzstreifen die Bundesautobahn 52 in Tief- lage. Die Schutzzonen dieser Bundesautobahn wurden gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs Straßen NRW, Regionalniederlassung Ruhr, in den Bebauungsplan übernommen.

Die zu berücksichtigenden Anbaubeschränkungs- und -verbotszonen führen zu baulichen Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks im östlichen Bereich. Auf Anforderung von Straßen NRW ist die Festsetzung von Baugrenzen in diesem Bereich in einem Abstand von mindestens 40,0 m zum Fahrbahnrand erfolgt.

2.5. Hinweise

2.5.1. Relevante Unterlagen

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2.5.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG – Vorprüfung, Umweltbüro Essen, Essen, 25.11.2016
- Baugrund- und Altlastenvoruntersuchung, Bauvorhaben Gelände ehem. Holz Conrad an der Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid, Dipl. Ing J. u. Kügler, 22.01.2014

- Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, 10.04.2017
- Stellungnahme - Bergbauliche Situation im Bereich des Grundstücks an der Walpurgisstraße 2 in Essen-Rüttenscheid – Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, 09.02.2017
- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, Oktober 2016
- Verkehrsuntersuchung für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5/16 „Wittekindstraße/Walpurgisstraße“, Rudolph Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 21.08.2017
- Immissionsschutzgutachten für den B-Plan Nr. 5/16 "Wittekindstraße/Walpurgisstraße in Essen-Rüttenscheid, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 04.05.2017

2.5.3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag (zum Satzungsbeschluss)

2.5.4. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

2.5.5. Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, 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 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

2.5.6. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Stadt Essen anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.5.7. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

2.5.8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

2.5.9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ. 32-2-1-80-30/3965 eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel zu beantragen. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

2.5.10. Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Grundwassermessstelle - durch Signatur entsprechend gekennzeichnet - ist zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen zu verlegen.

3. Durchführungsvertrag

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zugrunde liegen, der voraussichtlich u. a. folgende Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Essen beinhaltet:

- Konkrete Definition des Vorhabens
- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten
- Herstellung von Erschließungsanlagen/ Straßenbau
- Herstellung von Entwässerungsanlagen
- Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet ca. 10.340 m²
davon

WA-Gebiet ca. 8.540 m²

Öffentliche
Verkehrsfläche ca. 1.520 m²

Private
Grünfläche ca. 280 m²

VIII. Auswirkungen der Planung

1. Stadtentwicklung

Die Planung folgt den stadtentwicklungspolitischen Vorgaben zur Innenentwicklung und den Maßgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung wird zunächst die brachliegende Nutzung beseitigt und der Bereich einer neuen siedlungskonformen Nutzung zugeführt. In diesem Sinne geht mit der Umsetzung der Planung eine erhebliche Verbesserung der Grundstückssituation durch die Wiederbelebung des brachliegenden Gewerbegrundstückes einher. Es erfolgt eine Aufwertung des Plangebietes durch die Gestaltung eines neuen Wohnquartiers, welche sich – auch durch die Errichtung zeitgemäßer, architektonisch attraktiver Baukörper – auf die Wohnqualität der in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Neubaubereiche im Umfeld der Veronikastraße auswirkt.

Mit der Realisierung des geplanten Wohnraumangebotes im Mehrfamilienhaussegment mit Anteilen an öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Einzugsbereich des Stadtteils Rüttenscheid geleistet.

Gleichzeitig stärkt die wohnbauliche Entwicklung das Versorgungszentrum Rüttenscheid. Der Stadtteil wird durch neue Bewohner, insb. auch Familien, und durch das ergänzende Angebot einer Kindertagesstätte gestärkt.

2. Verkehr

Planungsbedingt wird künftig das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes zunehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen ein Gutachten erstellt.

Zur Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastungen wurde zunächst aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung (VU) Rüttenscheid eine Prognose-Nullfall-Belastung ermittelt, die alle in Rüttenscheid vorgesehenen Maßnahmen ohne das hiesige Bauvorhaben berücksichtigt. Die Verkehre dieses Prognose-Nullfalls wurden mit den durch das geplante Bauvorhaben an der Walpurgisstraße (Wohnen + KiTa) entstehenden Verkehren überlagert.

Dabei wurden, entsprechend dem Vorgehen der VU Rüttenscheid zwei Planfälle untersucht:

Planfall 1 (entspricht dem Prognosefall "Maximale Verkehrsbelastung" der VU Rüttenscheid)

- Realisierung aller geplanten Bebauungen in Rüttenscheid
- bestehendes Straßennetz

Planfall 2 (entspricht dem Prognosefall "Netz-Variante 1" der VU Rüttenscheid)

- Realisierung aller geplanten Bebauungen in Rüttenscheid
- direkte Anbindung der Wohnbauflächen Herthastraße/Gummertstraße an die Wittekindstraße
- Umbau des Knotenpunktes Wittekindstraße/Wittenbergstraße (LSA mit Linksabieger von der Wittekindstraße in die Wittenbergstraße)
- Unterbrechung der Verbindung zwischen Wittekindstraße und Walpurgisstraße

Die Bewertung der Verkehrsqualität für Knotenpunkte erfolgt für beide Planfälle jeweils für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015 (HBS 2015). Für Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage dient als maßgebendes Qualitätskriterium für den Kfz-Verkehr die mittlere Wartezeit auf jedem Fahrstreifen anhand derer die Bestimmung der zugehörigen Qualitäts-

stufen des Verkehrsablaufs erfolgt. Die Bewertung der Grenzwerte der mittleren Wartezeit für die einzelnen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) reicht von QSV A (= Wartezeiten sehr kurz) bis QSV F (= Knotenpunkt überlastet).

Eine Prüfung zur möglichen Umsetzung der durch die VU Rüttenscheid empfohlenen Maßnahmen hat gezeigt, dass eine direkte Anbindung der Wohnbauflächen Herthastraße/Gummertstraße an die Wittekindstraße, wie sie im Planfall 2 vorgesehen ist, aus technischen und eigentumsrechtlichen Gründen von der Stadt Essen nicht weiter verfolgt werden kann. Ein Verzicht dieser Maßnahme führt allerdings, gemäß den Aussagen des Gutachters, zu keiner Veränderung der prognostizierten verkehrlichen Belastungen.

Durch das geplante Bauvorhaben (Wohnen + KiTa) entstehen an Werktagen 592 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag (Quellverkehr + Zielverkehr).

Die Verteilung der Verkehre auf das übergeordnete Straßennetz erfolgte analog zu den Knotenströmen aus der VU Rüttenscheid.

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall nimmt der Verkehr im Prognose-Planfall 1 in der Walpurgisstraße nördlich der Anbindung des geplanten Wohngebietes um 360 Kfz/Tag zu. Südlich der Anbindung liegt die Zunahme bei 232 Kfz/Tag.

In der Morgenspitze ist im Vergleich zum Prognose-Nullfall nördlich der Zufahrt eine Zunahme von 47 Kfz/h zu verzeichnen und südlich der Anbindung eine Zunahme von 33 Kfz/Tag.

In der Abendspitze liegt die Zunahme im Vergleich zum Prognose-Nullfall nördlich der Anbindung bei 21 Kfz/h und südlich der Anbindung bei 14 Kfz/h.

Im Prognose-Planfall 2 nimmt der Verkehr in der Walpurgisstraße südlich der Anbindung des geplanten Wohngebietes im Vergleich zum Prognose-Nullfall um 1.830 Kfz/Tag ab. Durch die Sperrung in der Walpurgisstraße wird der südliche Abschnitt der Walpurgisstraße in Planfall 2 nur noch durch die Verkehre des geplanten Wohngebietes und der geplanten KiTa genutzt.

In der Morgenspitze liegt die Verkehrsbelastung im südlichen Abschnitt der Walpurgisstraße bei 80 Kfz/h und in der Abendspitze bei 35 Kfz/h. Auf Grund der geringen Mehrbelastung im Bereich der Walpurgisstraße im Vergleich zu den in der VU Rüttenscheid angesetzten Prognosebelastungen wurden für die Morgenspitze keine neuen rechnerischen Nachweise für die Knotenpunkte erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass sich die in der VU Rüttenscheid ermittelten Qualitätsstufen an den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet, durch die veränderten Randbedingungen für das Baufeld an der Walpurgisstraße nicht ändern werden.

Auf Grund der gegenüber der VU Rüttenscheid geringeren Verkehrsmenge in der Abendspitze ist davon auszugehen, dass sich die dort ermittelten Qualitätsstufen an den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet, durch die veränderten Randbedingungen für das Baufeld an der Walpurgisstraße ebenfalls nicht ändern werden. Daher werden auch für die Abendspitze keine neuen rechnerischen Nachweise erforderlich.

Am Knotenpunkt Müller-Breslau-Straße/Franziskastraße/Paulinenstraße ergeben sich rechnerisch in Prognose-Planfall 1 sowohl für die Morgen- als auch für die Abendspitze ungenügende Verkehrsqualitäten (QSV F). In der VU Rüttenscheid wurde bereits festgestellt, dass die Verkehre an diesem Knotenpunkt bereits in der Analyse nicht leistungsfähig abgewickelt werden können. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre durch das geplante Bauvorhaben sind also nicht die Ursache für die ungenügenden Verkehrsqualitäten. Daher werden, unabhängig von den geplanten Bauvorhaben, betriebliche bzw. bauliche Maßnahmen erforderlich, um den Verkehrsablauf in diesen Bereichen zu optimieren.

An den übrigen untersuchten Knotenpunkten lassen sich die prognostizierten Verkehre im Prognose-Planfall 1 mit einer rechnerisch mindestens befriedigenden Qualität abwickeln (QSV C).

Durch die vorgesehenen Netzänderungen in Planfall 2 und die daraus resultierenden Verkehrsverlagerungen verbessern sich die Verkehrsqualitäten am Knotenpunkt Müller-Breslau-Straße/Franziskastraße/Paulinenstraße. In der Morgenspitze kann der prognostizierte Verkehr mit ausreichender Verkehrsqualität (QSV D) abgewickelt werden und in der Abendspitze ergibt sich eine mangelhafte Qualität (QSV E). Laut Aussage der VU Rütten-scheid weist in der Abendspitze lediglich einer der Verkehrsströme die mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E) auf. Daher kann laut der VU Rütten-scheid davon ausgegangen werden, dass es grundsätzlich möglich ist durch betriebliche Optimierungen an der Lichtsignalanlage Müller-Breslau-Straße/Franziskastraße/Paulinenstraße auch in der Abendspitze eine weitere Verbesserung der Verkehrsabläufe zu erreichen.

Am Knotenpunkt Müller-Breslau-Straße/Wittenbergstraße verschlechtern sich im Vergleich zum Prognose-Planfall 1 durch die Verkehrsverlagerungen die rechnerisch ermittelten Verkehrsqualitäten. In der Morgenspitze ergibt sich eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E) und in der Abendspitze eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Da aber auch an diesem Knotenpunkt lediglich ein einzelner Verkehrsstrom eine mangelhafte Qualität aufweist, kann laut VU Rütten-scheid auch hier davon ausgegangen werden, dass durch betriebliche Maßnahmen an der Lichtsignalsteuerung für alle Verkehrsströme mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten erreicht werden können.

An den übrigen zu untersuchenden Knotenpunkten lassen sich die prognostizierten Verkehre im Prognose-Planfall 2 mit einer rechnerisch mindestens befriedigenden Qualität abwickeln (QSV C).

Für einen Übergangszustand bis zur Realisierung der Maßnahmen für den Prognose-Planfall 2 gemäß den Ergebnissen der VU Rütten-scheid wird das Plangebiet auf Höhe der Roswithastraße an die Walpurgisstraße angeschlossen. Es sind alle Fahrbeziehungen am Knotenpunkt möglich. Für den Knotenpunkt Walpurgisstraße/Roswithastraße/Planstraße wurde eine Ausbauvariante erarbeitet, die die Sperrung der Walpurgisstraße ohne weitere umfangreiche bauliche Maßnahmen zulässt. Die Sperrung erfolgt durch Poller, die nördlich der Zufahrt zum Plangebiet und südlich der Roswithastraße angebracht werden können. Um eine temporäre Durchfahrt zum Beispiel für Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen, können Steckpoller verwendet, die sich mit einem Spezialschlüssel entfernen lassen. Das Plangebiet ist künftig für den MIV nur noch über die südlich gelegene Wittekindstraße erreichbar. Die bestehenden Wohngebiete an der Roswithastraße und der Walpurgisstraße sind über die nördlich gelegene Veronikastraße erreichbar.

3. Schall

Auf das Plangebiet wirken der Verkehrslärm der Walpurgisstraße, der Wittekindstraße und der Bundesautobahn (BAB) 52 ein. Weiterhin liegt das Plangebiet im Einflussbereich eines nördlich gelegenen Gewerbetriebes (Autohaus und Kfz-Reparatur) und des westlich an der Walpurgisstraße gelegenen Steag-Heizkraftwerkes. Darüber hinaus ergeben sich gewerbliche Emissionen aus der Grundstücksausfahrt eines Möbellagers und eines Sanitärfachhandels auf die Walpurgisstraße.

Zur Untersuchung möglicher Auswirkungen der potentiell auf die geplanten Wohnnutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie der gewerblichen Immissionen aus der Nachbarschaft wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro erarbeitet. Ergänzend wurden auch die Auswirkung des durch das Plangebiet im öffentlichen Verkehrsbereich induzierten

Verkehrsaufkommens sowie potentielle Emissionen durch den Betrieb der Kindertagesstätte untersucht.

Lärmimmissionen von südwestlich gelegenen Parkplätzen des Krupp-Krankenhauses wurden im Rahmen des Gutachtens nicht vertiefend betrachtet, da die damit einhergehenden Immissionen im Plangebiet mehr als 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Eine weitergehende Betrachtung erübrigt sich.

Die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Bei der Betrachtung wurde auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens der RK GmbH - Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, zurückgegriffen. Darin wurden 2 Varianten der Verkehrslenkung betrachtet (s. Kap. VI.1.4 und VIII.2). Aus schalltechnischer Sicht wurden die Verkehrswerte der beiden Varianten verglichen und als deutlich verkehrsreichere Variante die Zahlen für den Prognose-Plan-Fall 1 (prognostizierte Verkehrsdaten für das Prognosejahr 2025 mit Planbebauung ohne Schließung der Walpurgisstraße) für die vorliegende Lärmuntersuchung verwendet. Damit ist sichergestellt, dass die Berechnungsergebnisse als pessimistisch und damit „auf der sicheren Seite“ angesehen werden können.

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms der Walpurgisstraße, der Wittekindstraße, der Bundesautobahn 52 und der Planstraße innerhalb des Gebietes die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung um bis zu 15 dB überschritten.

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor geschlossen wird, der eine zeitgleiche Errichtung aller Gebäude im Plangebiet sichert, wurden die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel an den Baugrenzen der Baufelder mit Berücksichtigung der Bebauung der anderen Baufelder berechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Baufelder exakt die geplanten Gebäude abbilden und somit die Baugrenzen mit den zukünftigen Fassaden übereinstimmen. Es ergeben sich folgende Überschreitungen:

An nahezu allen Baugrenzen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete überschritten. Dabei sind an den Fassaden im geschützten Innenbereich die geringsten Überschreitungen von bis zu 2 dB nachts zu erwarten. Alle weiteren Fassaden weisen jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 14 dB tags und 15 dB nachts auf.

Aufgrund der gutachterlich ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen, mit denen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass ein Abrücken der Bebauung von den umgebenden Straßen-Schallquellen zum einen nicht wünschenswert wäre, weil damit das Ziel der Innenentwicklung und die Maßgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden konterkariert würde, und zum anderen auch nicht zielführend wäre, weil die ermittelten Überschreitungen in weiten Teilen des Plangebietes vorliegen, so dass eine Bebauung insgesamt abzulehnen wäre.

Gerade in den innerörtlichen Lagen wie hier an der Wittekindstraße ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 oftmals nicht möglich. Mit geeigneten, in der jeweiligen ortsspezifischen Situation gerechtfertigten Schallschutzmaßnahmen kann eine Bebauung unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse dennoch umgesetzt werden. Insofern bedarf es zunächst einer Prüfung, ob mit Maßnahmen des aktiven Schallschutzes Verbesserungen im Plangebiet möglich werden. Dies ist teilweise – in Bezug auf die erhebliche Lärmquelle der BAB 52 – der Fall: An der Ostfassade der Kita in Richtung Autobahn sind keine Aufenthaltsflächen in Form von Balkonen oder Terrassen vorgesehen. Sie sind zweckmäßig – durch das

Gebäude selbst abgeschirmt - nach Nordwesten ausgerichtet. Mittels aktiver Schutzmaßnahmen an den seitlichen Grenzen des Freibereiches der Kita in Form eines, in die städtebauliche Planung integrierten, rund 4,5 m hohen Lärmschutzwall an der südöstlichen Wittekindstraße sowie eine rund 4 m hohe Lärmschutzwand nördlich des Kita-Gebäudes, aber auch durch die Stellung der Baukörper der Wohngebäude und der Kita lassen sich in den schallabgewandten Außenwohnbereichen (Terrassen und Loggien/Balkone) und dem Außenbereich der Kita Beurteilungspegel von bis zu max. 62 dB(A) erzeugen; dieser Wert gewährleistet eine ausreichende Erholung und eine störungsfreie Kommunikation im Quartier.

Die genannten Maßnahmen zielen aber wesentlich auf den Schutz der Freibereiche des neuen Quartiers ab. Der erforderliche Schutz der Innenräume der Wohngebäude wie auch der Kita durch aktive Schallschutzmaßnahmen würde weitere und größere Wand-/ Wallhöhen erfordern, damit eine Einhaltung der Orientierungswerte gerade der höher gelegenen Geschosse ebenfalls gegeben ist. Entsprechende Schutzbauwerke sind jedoch aufgrund der notwendigen Dimensionierung auszuschließen. Sie sind gerade im zusammenhängenden innerörtlichen Siedlungsbereich aufgrund ihrer abschottenden Wirkung aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Daher sind zum Schutz der Innenräume der Nutzungen ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich. Letzteres erfolgt z. B. durch einen Verzicht von Aufenthaltsräumen im Kitagebäude an der zur BAB 52 orientierten Fassade. Die städtebauliche Planung ist hier so angelegt, dass sich die Aufenthaltsräume sinnvoll zum geschützten Innenbereich orientieren können.

Da dies für die gewünschte Wohnbebauung nicht grundsätzlich umsetzbar ist, stellen ergänzende Maßnahmen des passiven Schallschutzes ein geeignetes Mittel dar, um einen Schutz vor Verkehrslärm zu erzielen und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen werden zum Schutz der Nutzungen innerhalb von Gebäuden über textliche Festsetzungen in Bezug auf einzuhaltende Innenraumpegel (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) sichergestellt. Basis für die im Baugenehmigungsverfahren konkret auszuweisenden Schallschutzmaßnahmen ist die VDI-Richtlinie 2719.

Des Weiteren ergeben sich für die Außenwohnbereiche der Wohngebäude (Terrassen/Balkone/Loggien) an den straßenseitigen Fassaden in Teilbereichen Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude:

Im Plangebiet liegen zwar in 2 m über Grund in potentiellen Außenwohnbereichen der Bebauung (Terrassen am Gebäude) weitgehend Beurteilungspegel von lediglich 53 dB(A) bis zu 56 dB(A) vor. Höhere Beurteilungspegel sind aber - bedingt durch den Einfluss der BAB 52 und der vorbeiführenden Wittekindstraße - am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes zu finden. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) prognostiziert.

In den höheren Geschossen der Gebäude im abgeschirmten Innenbereich des Plangebietes, an der Walpurgisstraße und an der Planstraße ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) als höchstem Wert vor den Fassaden zu rechnen.

Insgesamt wird demnach der Orientierungswert der DIN 18005 in den Außenwohnbereichen tags von 55 dB(A) vielfach überschritten. Bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) ist allerdings davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu erwarten sind und keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Ab einem Beurteilungspegel > 62 dB(A) sind allerdings zum Schutz der Außenwohnbereiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies betrifft die Fassaden der Gebäude, die an der Wittekindstraße liegen und zur Autobahn weisen. Hier kann durch „architektonische

Selbsthilfe“ in Form einer offenbaren Verglasung der Balkone/Loggien/Terrassen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) auch auf den Balkonen erreicht werden. Im Staffelgeschoss wird bei Ausführung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Balkon- bzw. Dachterrassen-Brüstung als akustisch wirksame „Lärmschutzwand“, z. B. durch eine geschlossene Glasbrüstung, Mauerwerk oder 2,5 cm starke dichte Holzwand eine ausreichende Abschirmung der Dachterrassen erreicht. Auf den Dachterrassen sind dann tags nur Beurteilungspegel zwischen 52 dB(A) und 61 dB(A) zu erwarten.

Zusammenfassend werden aufgrund der im Plangebiet auftretenden Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:
Die erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz der Nutzungen innerhalb der Gebäude werden über textliche Festsetzungen in Bezug auf einzuhaltende Innenraumpegel (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) sichergestellt.
Ergänzend erfolgen zum Schutz von Außenwohnbereichen Festsetzungen für Fassadenabschnitte von Wohngebäuden an der Wittekindstraße zur Ausführung von Balkonen / Loggien / Terrassen mit offenbaren Verglasungen im EG bis 2. OG und geschlossenen Brüstungen im darüber liegenden Staffelgeschoss und für die Kita die Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden.

Verkehrslärm in der Umgebung

Aufgrund der durch die Wohnbebauung im Plangebiet induzierten Ziel- und Quellverkehre kommt es zu veränderten Immissionen durch Verkehrslärm auch außerhalb des Bebauungsplangebietes. Hier wurden die Beurteilungspegel direkt an den ggf. betroffenen Fassaden der Bestandsbebauung berechnet.

Auf der Wittekindstraße kommt es zwar durch das hiesige Vorhaben zu einer Verkehrszunahme; diese führt aber nicht zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen. Akustische Auswirkungen, die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Plangebietes resultieren, liegen auf der Wittekindstraße nicht vor.

An den relevanten Fassaden der nächstgelegenen benachbarten Bestandsbebauung Walpurgisstraße 13 liegen die Beurteilungspegel im Bestand mit rund 62-63 dB(A) tags und rund 53-54 dB(A) nachts bereits heute über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Aufgrund der zusätzlichen Verkehre des Vorhabens erhöht sich die Geräuschimmission durch die Verkehrszunahme um lediglich bis zu 0,2 dB tags und 0,1 dB nachts. Die Beurteilungspegel liegen damit mindestens um 7 dB tags und 6 dB nachts unter den gesundheitlich als bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Änderungen an der städtebaulichen Konzeption sind daher nicht angezeigt.

Prüfung Neubau der Planstraße nach 16. BImSchV

Die Beurteilungspegel der neuen Planstraße halten an dem nächsten Gebäude Walpurgisstraße 13 mit Beurteilungspegeln tags von 50 dB(A) und nachts von 37 dB(A) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ein. Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz auf Grundlage der 16. BImSchV.

Potentielle Lärmbeeinträchtigungen durch die Kindertagesstätte im Plangebiet

Im südöstlichen Bebauungsplangebiet ist eine Kita geplant. Lärm wird dort durch mögliche Parkverkehre der Mitarbeiter/-innen und der Eltern, die ihre Kinder bringen bzw. abholen, verursacht. Wesentliche Schallquelle ist der Parkplatz im Bereich der Wendeanlage der Planstraße. Die Geräusche der Kinder selbst auf dem Gelände fallen entsprechend BImSchG nicht unter die immissionsschutzrechtlichen Regelungen und sind als sozialadäquater Lärm

hinzunehmen. Die Parkplatzgeräusche der Kita werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt.

Mit den vom Gutachter getroffenen Maximalansätzen werden an der nächstgelegenen Planbebauung Beurteilungspegel zwischen 46,1 und 50,1 dB(A) prognostiziert. Damit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an den zukünftigen Plangebäuden eingehalten. Es sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Gewerbelärm

Westlich des Plangebietes liegen ein Heizkraftwerk (Steag Heizkraftwerk Walpurgisstraße) und die Ausfahrt eines Möbellagers und eines Sanitärfachhandels, nördlich eine Kfz-Werkstatt (VW Scholten).

Da das Heizwerk tagsüber nur Geräuschemissionen von bis zu 48 dB(A) an der Fassade des Plangebäudes entlang der Walpurgisstraße verursacht, trägt es tagsüber nicht maßgeblich zu einer Erhöhung der Gewerbelärmimmissionen bei und wird deshalb bei der Beurteilung der Taglärmimmissionen gutachterlich nicht weiter berücksichtigt.

Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet am Tag Beurteilungspegel aus den Gewerbelärmquellen von bis zu 48,3 dB(A) zu erwarten. Es werden an den relevanten Plangebäuden in Richtung der Gewerbeschallquellen tags der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) sicher um mindestens 6 dB unterschritten.

In der Nacht ist das Heizkraftwerk die maßgebliche Schallquelle. Insgesamt sind im Plangebiet nachts Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von bis zu 44 dB(A) zu erwarten. Damit wird an den relevanten Fassaden von Wohngebäuden an der Walpurgisstraße in Richtung des Heizwerks in einzelnen Fassadenabschnitten nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten.

Im Sinne der TA Lärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nicht umsetzbar, da die Richtwerte der TA Lärm bereits außen vor der Fassade einzuhalten sind.

Von Seiten des Gutachters wurden daher dezidierte Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die mit der Architektur und den Gebäudegrundrissen des Vorhabens abgestimmt und geeignet sind, die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten: Es handelt sich zum einen um eine partielle Glasscheibe (Prallscheibe), die in einem zusammenhängenden Bereich vor der Fassade angebracht wird. Diese wirkt wie eine Lärmschutzwand. Alle anderen Fenster von Aufenthaltsräumen im Einflussbereich des Gewerbelärms, die nicht durch eine solche Glaswand geschützt werden, sind nur als nicht offenbare Fenster auszuführen. Alternativ dazu kann auf diese Fenster auch verzichtet werden.

Mit Umsetzung dieser vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen können im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse entwickelt werden, ohne die benachbarten Gewerbenutzungen in ihrem Betrieb einzuschränken. Konflikte durch Gewerbelärm sind im Plangebiet damit nicht zu erwarten. Die Vorschläge des Gutachters zur Fassadenabschirmung und zum Ausschluss offener Fenster werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Sonstige Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Ein Umweltbericht wird auf Grundlage von § 13a BauGB nicht erstellt. Gleichwohl werden die Belange der Umweltschutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet.

4.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Durch die geplante Errichtung eines neuen Wohnquartiers wird es zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Erschließungsstraßen kommen. Eine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten.

Der Verkehrslärm der Walpurgisstraße, der Wittekindstraße und der Bundesautobahn 52 wirken auf das Plangebiet ein. Weiterhin bestehen Emissionen durch einen nördlich gelegenen Gewerbebetrieb (Kfz), das westlich vorhandene Heizkraftwerk, sowie weiterer gewerblicher Nutzungen.

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung geeigneter aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden können (s. o.). Die Maßnahmen werden als geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

4.2.1. Vegetation

Die Freiflächen im Plangebiet sind nahezu komplett versiegelt. Nennenswerte Gehölzbestände existieren mit Ausnahme an den Rändern des Plangebietes nicht.

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden die wenigen Vegetationsbestände im Plangebiet beseitigt. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung auszugleichen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Satzung.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich daher nicht ableiten. Durch die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan sowie die Anlage von privaten Hausgärten und neuen halböffentlichen Rasen- und Pflanzflächen erfolgt eher eine Verbesserung der örtlichen Situation.

4.2.2. Artenschutz

Im Plangebiet waren hinsichtlich der vorhandenen Gebäude überdachte Freilagerflächen, eine an drei Seiten geschlossene „Remise“, der ehemalige zentrale Verkaufsraum mit aufwändiger Dachkonstruktion, drei weitere Lagerhallen mit einfacherer Dachkonstruktion und ein unterkellertes Verwaltungsgebäude zu unterscheiden. Die Freianlagen (nicht überbauten Flächen) sind fast vollständig versiegelt. Grünbestände gibt es in geringem Umfang randlich sowie in etwas größerem Umfang im Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Im Vorfeld des Gebäudeabrisses auf dem Vorhabengrundstück war über eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen sog. „planungsrelevanter Arten“ lagen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor, daher wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Vorprüfung nach Bearbeitungsschema des LANUV durchgeführt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten sowie die einzige Amphibienart gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.

Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Es wurden zwar keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Die Habitatstrukturen für Zwergfledermäuse sind auf der Vorhabenfläche aber vorhanden. Die Existenz von Spaltenquartieren (v.a. von Eintierarten der verbreiteten Art Zwergfledermaus) im Sommer erscheint als durchaus wahrscheinlich. Grundsätzlich ist ein Verlust potenzieller Sommerquartiere der Zwergfledermaus nicht gänzlich auszuschließen. Dieser Verlust steht angesichts der weiten Verbreitung dieser Art dem Vorhaben nicht generell entgegen, wenn ortsnah Ersatzlebensräume für diese Art geschaffen werden. Diese sind allerdings nicht als zwingend erforderliche CEF-Maßnahmen zu werten. Es wird empfohlen, als Ausgleich eine Regelung zum Aufhängen von sechs Fledermauskästen (Flachkästen) oder für Fledermäuse geeignete gebäudeintegrierte Maßnahmen im Plangebiet vorzusehen.

Weitergehende Untersuchungen waren daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Der Abriss der fledermausrelevanten Gebäudeteile erfolgte ordnungsgemäß in dem vom Gutachter benannten Zeitraum. Besondere ergänzende Auflagen wurden nicht gestellt. Die empfohlenen Ersatzquartiere wurden innerhalb der Bäume im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Walpurgisstraße errichtet. Die Fläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und mit einer Erhaltungsbindung belegt.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich nicht ableiten.

4.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist, als ehemals gewerblich genutzte Fläche, nahezu vollständig versiegelt. Naturnahe Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden, vielmehr finden sich im Plangebiet Auffüllungen aus überwiegend Bauschutt mit Auffüllungsmächtigkeiten bis zu 8,0 m. Die Auffüllungen können tlw. als Gründungs-Tragschicht wieder eingebaut werden.

Aufgrund seiner ehemaligen gewerblichen Nutzung ist das gesamte Plangebiet im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 10/2.05 Aufhaldung und Verfüllung Wittenbergstraße erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu begegnen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht erkennbar.

4.4. Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächenwasser, da im Planbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Aufgrund der bestandenen langjährigen Vornutzung kommt eine Anwendung des § 44 LWG NRW nicht zum Tragen. Anforderungen zur Versickerung wären auch aufgrund der Altlastensituation und des Bodenaufbaus nicht zielführend. Eine Gewässereinleitung ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet. Das Schmutz- und Niederschlagswasser von den privaten Flächen sowie das Niederschlagswasser von den ge-

planten öffentlichen Flächen wird in den städtischen Mischwasserkanal in der Walpurgisstraße eingeleitet.

Die mit Umsetzung der Planung einhergehende Versiegelung wird durch die festgesetzten umfänglichen Dachbegrünungsmaßnahmen und die damit verbundene Retention anfallender Regenwässer gemindert. Die Durchführung der Planung hat insofern keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge.

4.5. Schutzgut Luft und Klima (Klimaschutz und Klimafolgeanpassung)

Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und den Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet lassen sich kleinklimatische Effekte erzielen. Dies ist im Hinblick auf die notwendige Klimaanpassung ein erheblicher positiver Beitrag für die kleinklimatische Situation – die starke Aufheizung von Baukörpern und versiegelten Flächen in den Sommermonaten wird abgemildert, durch Verdunstungseffekte wird eine weitere Abkühlung, Luftfeuchtigkeitsregulierung und Filterung von Staub und Schadstoffen erzielt. Die städtebauliche Planung mit ihrer Anordnung und Südausrichtung der Gebäude wirkt sich unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz positiv auf das Schutzgut aus.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens im Kontext mit bestehenden und künftigen gesetzlichen technischen Anforderungen (EnEV, EEWärmeG) an den Wohnungsneubau sowie der fortschreitenden Reduzierung Kfz-bedingter Schadstoffemissionen sind nennenswerte Auswirkungen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

Da das östlich benachbarte Heizkraftwerk der STEAG die Emissionsrichtwerte der 13. BImSchV – Großfeuerungsanlagenverordnung – einhält, werden keine Konflikte durch Luftschadstoffe aus Gewerbebetrieben erwartet.

4.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist nahezu komplett versiegelt. Nach Abbruch der nicht mehr genutzten Gewerbehallen ist die Brachfläche als städtebaulich wenig attraktiv einzustufen. Ein besonderer Wert der Flächen für das Stadtbild besteht nicht. Der Bebauungsplan Nr. 5/16 ermöglicht eine dem Grundstück und dem Umfeld angepasste Bebauung.

4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem Plangebiet befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler. Denkmalpflegerische Belange sowie archäologische Belange sind nicht betroffen und haben somit keine Auswirkungen.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben.

Mit der Revitalisierung und Nachverdichtung dieses innerstädtischen Standortes wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderen Standorten zu vermeiden, entsprochen.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine bedeutende Ergänzung des Planungsrechtes im Bereich des stark nachgefragten, innerstädtischen Stadtteils Rüttenscheid dar. Die Planung bietet die Gelegenheit, in voll integrierter Lage eine Anzahl von 96 Wohneinheiten zu schaffen, die derzeit dringend benötigt werden.

Nachverdichtung

Für die ehemals gewerblich genutzte, brach liegende Fläche wird eine attraktive Wohnbebauung als sinnvolle Folgenutzung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung angestrebt.

Die Grundstücksentwicklung mit der in Rede stehenden Planung eines Wohnquartiers und einer Kindertagesstätte kann als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie sonstigen Dienstleistungen des Stadtteilzentrums Rüttenscheid gesehen werden und stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar.

Diese Folgenutzung fügt sich gut in das Umfeld ein, das bereits durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt wird und insbesondere im nördlichen und nordwestlichen Bereich weitere Neubaugebiete aufweist. Somit kann die Bebauung einen Beitrag zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung leisten.

Verkehrsaufkommen

Mit der Entwicklung des Plangebietes einerseits, aber auch mit weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in Rüttenscheid im näheren und weiteren Umfeld andererseits, geht eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz einher. Für die Gesamtentwicklung im Stadtteil Rüttenscheid wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die hinsichtlich der verkehrlichen Belastungen verschiedener Knotenpunkte Maßnahmen empfiehlt, die zu einer Verträglichkeit der Verkehrszunahme im Stadtteil Rüttenscheid insgesamt beitragen können. Grundsätzlich sind ausgehend von der Vorhabenplanung keine negativen Auswirkungen für das bestehende Straßennetz zu erwarten.

Schalleinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Beeinträchtigungen durch die verkehrlichen Immissionen der umliegenden Straßen und gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft wurden im Rahmen eines Schallgutachtens nachgewiesen. Von einem Verzicht auf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen wurde abgesehen, da mit Mitteln des aktiven und passiven Schallschutzes und Abkehr schützenswerter Freiräume von den umliegenden Straßen grundsätzlich hinreichend gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch ein erhöhtes, durch das Vorhaben indiziertes Verkehrsaufkommen liegen im niedrigen abwägungsrelevanten Bereich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

X. Bodenordnung

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen befinden sich derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers und werden nach Realisierung des Vorhabens in das Eigentum der Stadt Essen überführt.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 Gebrauch gemacht. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hier nicht beeinträchtigt, da die Abweichung von dem für das gesamte Gemeindegebiet vorhandenen städtebaulichen Konzept nicht grundlegend ist.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Fall im Wege der Berichtigung angepasst; ein förmliches Änderungsverfahren ist in diesem Fall nicht erforderlich.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5/16 „Wittekindstraße/Walpurgisstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 06/05 „Walpurgisstraße / Wittekindstraße“

ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5/16 „Wittekindstraße/Walpurgisstraße“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des geplanten Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und zur Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten.

Die Umsetzung und Kostentragung notwendiger Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum werden ebenfalls im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand