

Stadt Essen
Stadtsplanungsamt
61-3-1

1.
..... Ausfertigung

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 5/87
"Henricistraße/Ruhrallee/Töpferstraße" (B-Plan)
Stadtbezirke I und II, Stadtteile Huttrop und
Bergerhausen

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte und Nutzungen
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- VII. Teilaufhebung

* Siehe § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt den Bereich südlich der Kreuzung Töpferstraße / Ruhrallee und wird begrenzt durch die Töpferstraße, die Ruhrallee und die Henricistraße. Er erfaßt außerdem die Grundstücke Töpferstr. 19, Henricistr. 108 bis 124 (gerade Nrn.) sowie das Grundstück Ruhrallee 84.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der stetig wachsende durch die Ruhrgas Hauptverwaltung und die benachbarten beiden Krankenhäuser erzeugte Parkraumbedarf im Moltkeviertel und die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen führten zu einer Vielzahl von Beschwerden der Anlieger, die ein Verwaltungshandeln erforderten.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Schaffung und Finanzierung von Stellplatzmöglichkeiten an verschiedenen Standorten wie z.B. Camillo-Sitte-Platz, Abdeckelung der BAB A 52 oder "Henriciplatz" wurden auch die Absichten der Ruhrgas AG geprüft, ihre Hauptverwaltung zu erweitern und damit verbunden, durch den Bau eines Parkhauses das Parkplatzproblem zu entschärfen.

Die unmittelbare Nachbarschaft bedeutet für einen Firmensitz eine wichtige Voraussetzung. Deshalb war der Standort "Henriciplatz" zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Parkhaus für mindestens 250 Einstellplätze und Räumen für den Fahrbetrieb als geeignet befunden worden.

Dieser sog. "Henriciplatz" liegt an zwei Hauptverkehrsstraßen, ist z.T. als "öffentliche Grünfläche mit Kinderspiel-

platz und Sportanlage" im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231 "Töpferstraße/Herwarthstraße" festgesetzt und verfügt im südlichen Bereich über einen ca. 25 m breiten Streifen Baumbestand.

Das Wohngebiet "Moltkeviertel" - zu dem dieser "Henriciplatz" zählt - bildet eine z.T. sehr aufgelockerte Bebauung inmitten großer privater und öffentlicher Grünflächen, so daß das für die Bebauung vorgesehene Sondergebiet nur geringe (etwa 1,3 %) im Naheinzugsbereich des Wohnens gelegene öffentliche Grünflächen beansprucht. Durch die Dach- und Fassadenbegrünung sowie Ersatzpflanzungen auf dem zu ca. 60 % unbebauten Grundstück ist ein Grünausgleich vorgesehen.

Unter Hinweis auf die gegenwärtige Situation, die durch Bodenbefestigungen (wie Bodenplatten und wassergebundene Bolzplatzdecken zu 41 %) keinen vollwirksamen Grünbestand aufweist und auch durch verdichtetes Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern keinen nennenswerten Lärmschutz bildet, trägt das "begrünte" Bauvorhaben eher zu einer Verbesserung der Gesamtsituation, vor allem des Lärmschutzes und damit nicht zu einer Verschlechterung der Lebensqualität bei.

Auf den im Immissionseinflußbereich der Straße liegenden Kinderspielplatz kann gemäß Spielplatzentwicklungsplan verzichtet werden, da südlich der Grundstücke an der Henricistraße ein geschützter Kinderspielplatz-Bereich vorhanden ist, mit dem eine ausreichende Bedarfsdeckung zusammen mit dem Spielplatz Elsa-Brandström-Platz gegeben ist.

Die flächenmäßig zu 60 % verbleibenden begrünten Flächen des "Henriciplatzes" sowie die Spielplatzbereiche "Elsa-Brandström-Platz" und "Elzstraße" bieten nicht nur ein ausreichendes Alternativangebot, sondern eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation.

Unter Ordnungs-Nr. 13/2.02 weist das Verdachtsflächenkataster der Stadt Essen für den "Henriciplatz" und den Elsa-Brandström-Platz einen mit festen Siedlungsabfällen aufgefüllten

Bereich auf, der bisher noch nicht genauer untersucht wurde. Luftbilder aus dem Jahre 1926 zeigen bereits die Verfüllung dieses Bereiches, der ein von einem kleinen Bach durchflossenes Seitental des großen Siepens bildete.

Aufgrund der Aussagen der geologischen und hydrologischen Karten dieses Gebietes wurden 14 Sondierungen am "Henrici-platz" vorgenommen, deren Proben organoleptisch weder Geruch noch Verdacht auf Gase wahrnehmen ließen und damit das Vorhandensein einer Hausmülldeponie an dieser Stelle praktisch ausschließen.

Ziele dieses B-Planes sind daher:

- Verbesserung der gegenwärtigen Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Ruhrgas-Hauptverwaltung und Verringerung der Lärmbelastung der Bewohner an der Henricistraße Nr. 110 bis 124 gerade, durch bauliche Maßnahmen, welche in ausreichender Entfernung eine Schutzriegelwirkung zur bestehenden Bebauung ergeben.
- Schaffung eines Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO), in dem im nördlichen Grundstücksbereich eine private Verwaltung und südlich davon ein Parkhaus (für rd. 250 EP) festgesetzt sind.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, d.h. Intensivierung des vorhandenen mit Bäumen bestandenen ca. 25 m bis 45 m breiten Grünbereiches nördlich der Henricistraße.
- Errichtung eines Schutzwalles mit Lärmschutzfunktion für den Grünbereich und die unteren Wohnetagen im Bereich der Ruhrallee, der die Intimität der Grünzone erreichen soll.
- Verkehrsberuhigung der Henricistraße vor den Wohngebäuden Nr. 110 bis 124 durch Abschottung zur Ruhrallee und Schaffung einer Stichstraßensituation und Wendemöglichkeit.

- Erhöhung des Stellplatzangebotes in der Henricistraße durch Schrägaufstellung.
- Zwischen den zu Dreier- und Vierergruppen gebündelten Parkständen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Ergänzend dazu sind einige Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Aufgrund der besonderen Situation "Moltkeviertel", die überregionale Bedeutung als mustergültige städtebauliche Anlage mit hervorragender Architektur und Grünflächengestaltung hat, muß sich durch Baukörperstellungen, Baukörperdimensionen und gute Architektur, die das Bürohaus und das Parkhaus umfassen, eine adäquate Einfügung in die Umgebung ergeben. Die Schließung entlang der Straßenfronten führt dann zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation.
- Das Parkhaus muß mit einer Zufahrt von der Ruhrallee nach der Kom-Bucht und einer Ausfahrt in die Töpferstraße, beide ca. 80 m von der Kreuzung Ruhrallee/Töpferstraße entfernt, erstellt werden. Damit ist eine verkehrsgerechte, den starken Kreuzungsverkehr berücksichtigende Zufahrt aus allen Richtungen gegeben. Der Abstand der Ausfahrt zur Kreuzung Ruhrallee/Töpferstraße ist erforderlich, damit die aus dem Parkhaus ausfahrenden Fahrzeuge die Abbiegespur zur Ruhrallee stadteinwärts und damit über diese Kreuzung alle Richtungen erreichen können.
- Die durch die Bebauung beseitigte Grünsubstanz ist sowohl durch neue zusätzliche Pflanzungen auf dem nicht bebauten Grundstücksteil und der privaten Grünfläche, als auch am Gebäude selbst durch Fassaden- und Dachbegrünung zu ersetzen. Bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ist gegenüber dem Ist-Zustand eine Vermehrung der Grünsubstanz beabsichtigt.

Auf dieser Zielsetzung aufbauend, die Randbedingungen und Ergebnisse der Bürgeranhörung vom 15.12.1986 berücksichti-

gend, hat sich der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) in seiner Sitzung am 05.02.87 unter den drei vorliegenden Planungsvarianten für den Vorschlag 2 entschieden.

Das Verwaltungsgebäude und Parkhaus wird daher als hexagonaler symmetrischer IV-geschossiger Baukörper an der Kreuzung Ruhrallee/Töpferstraße festgesetzt. Dabei ist beabsichtigt, den ersten Bauabschnitt mit einer Plaza-Bildung im Norden am Straßenknoten Ruhrallee/Töpferstraße zu verwirklichen.

Die mit der EVAG abgestimmte Verkehrsplanung stützt sich auf im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regelnde Maßnahmen im Einfahrtsbereich des Parkhauses, welches nur ein vom Eigentümer zu bestimmender Personenkreis nutzen darf.

Eine Mehrbelastung der bestehenden Verkehrsflächen durch das geplante Verwaltungsgebäude mit Parkhaus ist nicht gegeben, da der Personalstand der Ruhrgas AG nicht erhöht wird, die bisher ohne firmeneigenen Parkplatz versehenen Mitarbeiter keinen Parkplatzsuchverkehr mehr erzeugen und bauliche Maßnahmen am Parkhaus, wie zurückversetzte Schranken und kontinuierlicher Einlaß zur Verkehrsspitzenzeit eine verkehrsbeeinträchtigende Staubildung verhindern. Insgesamt wird dadurch unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Verkehrsbelastung ohne allgemeinen Zuwachs ein wenn auch geringfügiges "Weniger" an Fließverkehr in diesem Bereich erreicht.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen in diesem B-Plan die Henricistraße zur Ruhrallee abgeriegelt und damit zusammen mit den landschaftsgestalterischen Maßnahmen eine Beruhigung des "Allgemeinen Wohngebietes" erreicht.

Die Gestaltung und Aufteilung des Straßenraumes ist im B-Plan nicht festgesetzt und bleibt der künftigen Ausbauplanung vorbehalten, die in der zuständigen Bezirksvertretung vorgestellt und diskutiert wird. Die gem. KAG anteiligen Abgaben der Anlieger zu den Straßenbaukosten sollen von der Ruhrgas AG als künftige Eigentümerin des S0-Gebietes vertragsgemäß erstattet werden.

Der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Wesel, erteilt zum Bauvorhaben im Sondergebiet die Zustimmung gem. §§ 9 (2) 1 und 9 (3) Fernstraßengesetz (FStrG).

Von den im Naheinzugsbereich vorhandenen ca. 232.000 m² der Öffentlichkeit zugänglichen Grünflächen entfallen auf den "Henriciplatz" ca. 4.000 m², d.h. 1,7 %. Der Henriciplatz ist der von Verkehrsimmissionen am stärksten belastete Grünbereich und ist daher im gegenwärtigen Zustand als öffentliche Grünfläche und Spielpaltzstandort ungeeignet.

Auf dem später zu ca. 60 % unbebauten Grundstück "Henriciplatz" ist eine intensive Begrünung vorgesehen. Von den ca. 90 erhaltenswerten Bäumen müßten ca. 35, falls eine Umsetzung nicht möglich ist, durch Neupflanzung auf dem vorhandenen Restgelände weitgehend ersetzt werden. Die gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen stellen eine zusätzliche Begrünungsmaßnahme dar, die nicht nur einen adäquaten Ersatz an Grün gegenüber dem Ist-Zustand, sondern auch noch eine Verhinderung der Schallreflexion bewirken soll.

In der privaten Grünfläche und am Dach bzw. den Fassaden der baulichen Anlagen im S0-Gebiet ist gem. § 9 (1) 25 a BauGB das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt.

Die öffentliche Zugänglichkeit, die Erhaltung des Verkehrsrechner-Gebäudes und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Stadt Essen in der privaten Grünfläche sind künftig durch grundbuchliche Sicherung gegeben und im Plan grau bzw. grün strichliert dargestellt.

Der Verkehrsrechner Nr. 3 im v.g. Verkehrsrechnergebäude ist ca. 20 Jahre alt und erneuerungsbedürftig. Da im Rahmen der Beschleunigungsprogramme für den öffentlichen Nahverkehr und Straßengroßbauvorhaben die ebenfalls erneuerungsbedürftigen Verkehrsrechner Nr. 1 (Glückaufhaus) und Nr. 2 (Rottstraße) erneuert werden sollen, könnte der überalterte Verkehrsrechner Nr. 3 in das Neubauvorhaben Nr. 1 und Nr. 2 integriert werden und an der Henricistraße entfallen.

Diese Integration bedarf eines z.Z. nicht zuschußfähigen Betrages von ca. 600.000 DM. Bei Wegfall des Rechners Nr. 3 mit dem in der privaten Grünfläche befindlichen Gebäude, ist eine Relaisstation (4,00 m lang, 2,00 m breit, 2,20 m hoch) im Parkhaus des SO-Gebietes in der Nähe der Einfahrt erforderlich, damit die zyklisch vorgesehenen Wartungsarbeiten im Trockenen durchgeführt werden können.

Außerdem sind die Anlagen der Deutschen Bundespost in die Gebäude des SO-Gebietes zu integrieren.

Da an den Baugrenzen bzw. Fassaden zur Ruhrallee, Töpferstraße und Henricistraße Nr. 124 ein Mittelungspegel L_m von 74 dB (A), und an der Henricistraße Nr. 110 bis 122 gerade, ein solcher von 65 dB (A) ermittelt wurde, sind gem. § 9 (1) 24 BauGB folgende Schallschutzklassen (SSK) für Fenster gem. Tafel 3 und 4 a der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern - Fassung Oktober 1973) für die einzelnen Raumarten (Tafel 5) im WA- und SO-Gebiet festzusetzen:

SO-Gebiet (Ruhrallee/Töpferstr.)	: $R_w = 44$ dB (A) = SSK 4
WA-Gebiet (Henricistr.110-122 gerade)	: $R_w = 35$ dB (A) = SSK 3
WA-Gebiet (ohne Henricistr.110-122 ger.)	: $R_w = 45$ dB (A) = SSK 5

Im Sondergebiet wird festgesetzt, daß gem. § 14 (1) BauNVO Nebenanlagen außerhalb des Verwaltungsgebäudes bzw. Parkhauses nicht zulässig sind.

Kabeltrassen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden im B-Plan nicht dargestellt und die Standorte der Compact-Stationen, die innerhalb des Neubauvorhabens liegen, werden im B-Plan nicht festgesetzt, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Evtl. Anlagen und Kabeltrassen im Bereich der privaten Grünfläche und des SO-Gebietes werden zwar im B-Plan, soweit bekannt strichliert als Bestand übernommen, aber nicht festgesetzt, jedoch über den Kaufvertrag grundbuchlich gesichert.

Folgende Daten wurden ermittelt:

1. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Flächengrößen:

Verfahrensgebiet	3,15 ha
Sondergebiet	0,47 ha
private Grünfläche	0,35 ha
Wohnbauland	0,67 ha
Straßenfläche	<u>1,66 ha</u>
Stellplätze und Garagen (Parkhaus f. 250 EP)	284 StPl
Wohnungseinheiten	80 WE

b) Nutzungen:

Sondergebiet (private Verwaltung und Parkhaus), private Grünfläche, Wohnbaugebiet, öffentl. Verkehrsfläche und Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr

SO	0,8	(3,0)	IV
WAg	0,4	(1,0)	III

2. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Straßenbau einschl. Kanalarbeiten	ca.	400.000 DM
Ampelanlage Henricistr./Töpferstr.	ca.	100.000 DM
Integration des Verkehrsrechners 3 in die neuen Rechenanlagen 1 und 2	ca.	600.000 DM
Verlegung einer Relaisstation in das Parkhaus des SO-Gebietes	ca.	50.000 DM
Summe		<u>ca. 1.150.000 DM</u>

Kosten für die Ermittlung, Analyse und Beseitigung von evtl. vorhandenen Altlasten können gegenwärtig nicht angegeben werden.

Einnahmen aus Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträgen	ca.	140.000 DM
---------------------------------------------------------	-----	------------

Die Verkehrsberuhigungsmaßnahme in der Henricistraße ist voraussichtlich mit max. 50 % der Ausbaukosten gem. § 8 KAG beitragspflichtig.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen für die Durchführung des Bebauungsplanes sind erforderlich.


VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) gem. § 8 (2) BauGB

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan und der zum B-Plan parallel laufenden FNP-Änderung Nr. II/13/2 entwickelt.

VII. Teilaufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

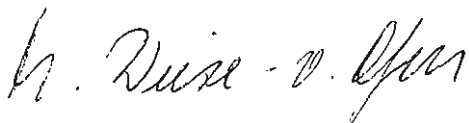
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 231 "Töpferstraße/Herwarthstraße" wird in Teilbereichen aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 5/85 "Henricistraße/Ruhrallee/Töpferstraße" ersetzt.

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung


Schulze
Beigeordneter



Essen, 08.12.87
Stadtplanungsamt


Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Prüfvermerk zu Seite 4, 2. Absatz:


Sechs relevante Bodenproben wurden von der SEWA-Gesellschaft für Sediment- und Wasseranalytik m.b.H.-Essen auf Schwermetalle gem. Methode im DEV S 4 Eluat bzw. DEV S 7 Aufschluß untersucht und bestätigten das erwartete negative Ergebnis, daß es an dieser

Stelle keine Hausmülldeponie gibt. Auch die von der SEWA GmbH durchgeführte Untersuchung der bebauungsplan-relevanten Gasproben zeigte das erwartete negative Ergebnis.



Essen, 22.02.88

Geologe

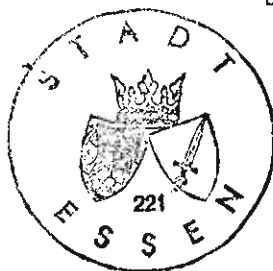

Dr. Dahm

Der Rat der Stadt Essen hat am 16.03.1988 den Bebauungsplan Nr. 5/87 als Satzung und die Entscheidungsbegründung hierzu vom 08.12.1987 gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Essen, den 08.07.1988

Der Oberstadtdirektor

I. A.





Gehört zur Verfügung vom 23. Sep. 1988

AZ 35.2-12.03 (E 4534)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf