

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

~~Entwurf~~

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 8/87
Grugaplatz/Rüttenscheider Straße
Stadtbezirk: II
Stadtteil:Rüttenscheid

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II Planungsrechtliche Situation
- III. Städtebauliche Situation
- IV. Verkehrliche Situation
- V. Ziele und Zwecke der Planung, Planinhalte
- VI. Nachrichtliche Übernahmen
- VII. Hinweise
- VIII. Zahlenwerte
- IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- X. Kosten und Finanzierung
- XI. Aufhebung der Fluchtlinienpläne und rechtsverbindliche Bebauungspläne

*) Siehe § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom
08.12.86 (BGBl I S. 2253).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/87 ist durch eine entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das von dem Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird in etwa begrenzt im Westen von der Alfredstraße, im Norden von der Bahnlinie Mülheim-Heißen/Bahnhof Essen-Rüttenscheid, im Osten von der Rüttenscheider Straße und im Süden von der Straße Grugaplatz.

II. Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Grugaplatz/Rüttenscheider Straße" liegt kein Bebauungsplan vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung zum Plangebiet sowie auch angrenzender Bereiche die FNP-Änderung Nr. II/10/1 durchgeführt.

Danach soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der FNP statt Wohnbaufläche zukünftig Kerngebiet darstellen.

Im vom Rat der Stadt am 23.05.84 beschlossenen Gewerbeflächenprogramm ist der Bereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 45 und der Zielsetzung, diesen Bereich für tertiäre Nutzung zu aktivieren, enthalten.

Der südlich der am 31.05.86 durch die Einstellung des Straßenbahnbetriebes aufgegebenen Trasse gelegene Bereich ist überwiegend dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanentwurfes wird für diesen Bereich ein paralleles Einziehungsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP in Verbindung mit der parallelen FNP-Änderung Nr. II/10/1 entwickelt.

Die Entwicklungsplanung der Stadt Essen trifft für den Planbereich keine Aussagen.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde für den Bereich Rüttenscheid-Süd ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches zum Ergebnis hat, daß von dem künftigen Baugebiet am Grugaplatz keine weiteren Flächen für Verkehrsmaßnahmen benötigt werden.

III. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich Rüttenscheid direkt an der "Rüttenscheider Brücke", die das nördliche und das südliche Rüttenscheid verbindet. Westlich des Plangebietes befindet sich der Haupteingang zur Gruga und zur Messe Essen. Sowohl an der Gregorstraße als auch an der Straße Grugaplatz befindet sich eine einseitige geschlossene Bebauung.

Das Gelände des heutigen Baugrundstückes ist relativ eben. Die Fläche ist überwiegend voll versiegelt und wird zur Zeit im südlichen Teil als öffentlicher Parkplatz benutzt. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanbereiches befindet sich eine aufgegebene Straßenbahntrasse. Die darauf verkehrende Straßenbahnlinie war bei der Inbetriebnahme der U-Stadtbahnlinie von Essen-Hbf/Bredeney/Abzweig Gruga eingestellt. Die U-Stadtbahntrasse unterfährt das Baugrundstück in zwei getrennten Tunnelröhren, deren Oberkanten zwischen 11 und 13 m unter derzeitigem Geländeniveau liegen. Im Bereich der Böschungen an der kreuzungsfreien Zufahrt zur Gruga und der ehem. Bahntrasse befinden sich Bäume, für die die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" gilt. Das gleiche trifft auch für die Bäume an der Straße Grugaplatz und Rüttenscheider Straße zu.

Der Bereich zwischen den Nord-Süd-Achsen Alfredstraße und Rüttenscheider Straße hat sich in den letzten Jahren stark in Richtung Kerngebietsnutzung entwickelt. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte sicherlich auch die Messe Essen und die Durchstreckung der A 52 von der Alfredstraße zur A 430. Diese Entwicklung führt zu der Notwendigkeit

einer städtebaulichen Neuordnung, die nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erreicht werden kann.

IV. Verkehrliche Situation

Zur Vorbereitung der planerischen Entscheidung wurde ein Verkehrskonzept für Rüttenscheid-Süd erarbeitet. Die Untersuchung umfaßt das Gebiet zwischen Martinstraße im Norden sowie der A 52 im Osten und Süden und der Norbertstraße im Westen. Das Gebiet der Verkehrsuntersuchungen wird durchquert von der Hauptverkehrsstraße Alfredstraße, die Zubringer zur A 52 ist und der im Norden gelegenen Ost-/West-Richtung verlaufenden Franziskanerstraße. Die Untersuchung hat ergeben, daß in erheblichem Umfang sowohl Ziel- und Quellverkehr als auch Durchgangsverkehr das Wohngebiet in Ermangelung anderer tangentialer Straßen durchqueren, um zur Alfredstraße und damit zur A 52 zu gelangen. Die Untersuchung sollte zeigen, ob mit der Bebauung auf dem Grugaplatz ein Präjudiz für eine der möglichen Verkehrslösungen geschaffen wird. Da eine der möglichen Lösungen eine Verlängerung der Wittekindstraße in Richtung Westen ist, setzt der Bebauungsplan die nördliche Plangebietsgrenze so fest, daß diese Verkehrslösung möglich bleibt. Ein weiterer Punkt der Verkehrsuntersuchung war, festzustellen, ob sich durch die Bebauung Grugaplatz negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in Rüttenscheid ergeben. Dieses ist nicht der Fall.

Bedingt durch die Attraktivität der Geschäftsstraße Rüttenscheid und die ständig weiter expandierenden Veranstaltungen der Messe Essen ist in dem Bereich um den Grugaplatz ein erhebliches Defizit an öffentlichen Stellplätzen vorhanden. Durch die Beseitigung der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Grugaplatzes durch die beabsichtigte Bebauung würde sich diese Situation, wenn keine Ersatzstellplätze geschaffen werden, noch erheblich verschärfen.

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes für Rüttenscheid-Süd wurde dem ruhenden Verkehr ein besonderer Stellenwert zugerechnet. In verschiedenen Lösungsmöglichkeiten enthält das Verkehrskonzept Parkpaletten im Bereich des Grugavorplatzes westlich der Alfredstraße und darüber hinaus ebenerdige

Stellplätze im Bereich der aufgegebenen Straßenbahntrasse zwischen Alfredstraße und der Grugahalle. Allein im Bereich der aufgegebenen Straßentrasse sind bereits heute, ohne daß die Fläche besonders ausgebaut ist, Parkmöglichkeiten gegeben. Diese Fläche bietet eine Stellplatzkapazität, die mit der auf dem Grugaplatz vergleichbar ist. Durch die Bereitstellung dieser Fläche zu Parkzwecken ist ein entsprechender Ausgleich für die Bebauung des Grugaplatzes erreicht. Für die Besucher der Rüttenscheider Straße ergibt sich durch die Lage der neuen Parkfläche ein etwas längerer Fußweg. Dieser Nachteil wird jedoch durch den Vorteil, daß Messebesucher, die diesen Parkplatz aufsuchen, das Wohngebiet Rüttenscheid nicht mehr durchfahren müssen, mehr als ausgeglichen.

Über ein für die bauliche Nutzung am Grugaplatz erstelltes Verkehrsgutachten wurden Lösungen erarbeitet, die dazu führten, daß in dem Bebauungsplan der Bereich der Zufahrten zu den Tiefgaragen im nordwestlichen Bereich des Baugrundstückes festgesetzt werden wird. Für die Festlegung einer oberirdischen Zufahrt zu dem Gelände ist nach den Gutachteraussagen keine Notwendigkeit gegeben.

V. Ziele und Zwecke der Planung, Planinhalte

Der Grugaplatz, in seiner heutigen Form, mit einer aufgegebenen Straßenbahntrasse und einer Nutzung als öffentliche Stellplatzanlage stellt sich städtebaulich unbefriedigend dar. In Verbindung mit den Bahnanlagen im Bereich Rüttenscheider Brücke bildet diese Fläche eine erhebliche Zäsur, insbesondere in der Nutzungsabfolge an der Rüttenscheider Straße.

Das in dem Bebauungsplan festzusetzende Baugrundstück hat durch seine Lage zwischen Rüttenscheider Straße und Alfredstraße sowie durch die unmittelbare Nähe zum Messeingang außergewöhnlich gute Standortqualität vorzuweisen.

Das Baugrundstück ist durch den ÖPNV hervorragend erschlossen. Das Grundstück kann erreicht werden mit der Stadtbahn U 11 vom Berliner Platz bis

Gruga, der Stadtbahn 101 von Karnap nach Bredeney, 107 Katernberg/
Bredeney, 127 Gelsenkirchen Hbf und den Buslinien 142/152 von Kettwig
nach Rellinghausen und dem DB-Bus von Essen Hbf nach Velbert bzw. Kettwig.

Im Stadtgebiet insgesamt, wie im Essener Süden im besonderen, gibt es
nur ein unzureichendes Flächenpotential attraktiver Standorte für
Betriebe des tertiären Sektors wie z.B. Verwaltungen und Dienstleistungs-
betriebe. Die Bereitstellung von Grundstücken in solchen exponierten Lagen
wie z.B. am Grugaplatz ist für die Stadt Essen zur langfristigen Sicherung
der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes von überaus großer
Bedeutung. Betriebe des tertiären Bereiches fragen ausschließlich Standorte
in solch hervorragenden Lagen nach, so daß jede hierfür geeignete Fläche
zu berücksichtigen und planerisch aufzubereiten ist, um die begrenzten
Handlungsspielräume zur Betriebsansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen
konsequent zu nutzen. Um das gewünschte Ziel zu erreichen, ist die Auf-
stellung eines Bebauungsplanes mit Kerngebietsfestsetzung erforderlich.

Mit dieser Entwicklung wird nicht das Ziel einer Zusammenentwicklung mit
dem Zentrumsbereich des Mittelzentrums Rüttenscheid -Rüttenscheider Stern
bis Manfredstraße- angestrebt. Um auszuschließen, daß Einrichtungen
und Nutzungen (insbesondere großflächiger Einzelhandel über 800 m² Brutto-
fläche), die das Zentrum Rüttenscheid schwächen könnten, zugelassen werden,
setzt der Bebauungsplan durch Text entsprechende Einschränkungen fest.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Kerngebiet mit dem nach der
Baunutzungsverordnung höchst zulässigen Maß der Nutzung mit einer Grund-
flächenzahl GRZ von 1,0 und einer Geschoßflächenzahl GFZ von 2,4 fest.
Darüber hinaus ist durch die textliche Festsetzung, daß gemäß § 21 a
Abs. 5 Baunutzungsverordnung die Geschoßfläche um die Flächen notwendiger
Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 2,6
erhöht werden kann, ein größerer Spielraum in der architektonischen Ausge-
staltung gegeben und eine entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung erreicht.

Für die beabsichtigte Nutzung auf dem Grugaplatz ist der Nachweis der

notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst erforderlich. Bei dem Nachweis ist mindestens der gleiche Maßstab wie bei vergleichbaren Einrichtungen innerhalb des Stadtgebietes anzulegen. Die besondere Standortgunst durch die Erreichbarkeit mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs kann an dieser empfindlichen Stelle nicht zu einer, für den Investor günstigeren Einschätzung führen.

Der Bebauungsplan gibt für die architektonische Ausgestaltung des Gebäudes vor, daß entlang der Rüttenscheider Straße eine der vorhandenen Bebauung angepaßte Gestaltung erfolgen kann -dies durch die Festsetzung einer max. V-geschossigen Bauweise- und an der Alfredstraße eine bis zu VII-geschossige Höhenentwicklung ermöglicht wird. Bei Ausfüllung der Festsetzungen durch das Bauvorhaben ist das städtebauliche Ziel für den Bereich Grugaplatz erreicht, nur eine attraktive Gestaltung durch Fassung von Platz- und Straßenräumen zu ermöglichen. Die Festsetzung der Baugrenzen und der Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Möglichkeiten der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ermöglichen eine architektonische Gestaltung und Gliederung der Baumasse, so daß hier ein Gebäude mit ausgeprägter Kubatur entstehen kann.

In dem Bereich, in dem der Bebauungsplan eine max. VII-Geschoßigkeit festsetzt, wird das Baugrundstück von der Stadtbahnstrecke 44- U 11- unterfahren. Die Streckentunnel liegen in einer Tiefe mit ca. 12 m Erdüberdeckung. Sie sind entsprechend den Richtlinien für eine Belastung aus voller Erdlast dimensioniert. Der Lastfall-Baugrube für eine zukünftige Bebauung ist bis zu 6 m Bodenabtrag ebenfalls berücksichtigt. Dies ermöglicht die Bebauung mit 2 Tief- und 6-7 Hochgeschossen bei einer Annahme einer gleichmäßigen Lastverteilung in der Gründungssohle der Hochbebauung. Bei Anordnung nur eines Tiefgeschosses sind bei diesem Ansatz nur 4 Hochgeschosse möglich. Sollten größere Lasten aus dem Neubauvorhaben auftreten, so sind diese seitlich der Tunnelanlagen bis in das Karbon-Gebirge bzw. bis UK.Tunnelbauwerk abzuleiten.

Für den süd-westlichen Bereich des Baugrundstückes ist nur die bauliche Anlage einer Tiefgarage zulässig, um somit der Strecke Grugaplatz wieder

einen Platz anlagern zu können. Die Gestaltung dieser Vorplatzfläche sollte mit der künftigen Ausgestaltung der Straßenfläche Grugaplatz korrespondieren.

Da die Fläche des Baugrundstücks durch den Bau der Tiefgarage vollständig versiegelt ist, sind die in der Null-Ebene liegenden Flächen zu begrünen. Der Bebauungsplan setzt daher durch Text fest:

"Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW wird festgesetzt, daß alle unterirdischen baulichen Anlagen zu begrünen sind, wobei mindestens zwei Drittel dieser Flächen mit höher wachsenden Sträuchern zu bepflanzen sind. Auf 200 m² ist ein Baum zu pflanzen".

Die heutige Belastung des Baugebietes durch Verkehrslärm ist für die beabsichtigte Nutzung nicht von Bedeutung. Die Alfredstraße (B 224) mit heute ca. 44.000 Kfz pro 24 h erzeugt einen Lärm von 67 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts. Die Lärmbelastung der Rüttenscheider Straße beträgt heute 66,5 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts. Für die Alfredstraße sind in der Prognose keine höheren Belastungen ablesbar. Die Rüttenscheider Straße soll verkehrsberuhigt werden, so daß hier die Lärmbelastungen noch sinken werden. Bei Erfüllung der Anforderungen an den Wärmeschutz sind Fenster erforderlich, die mind. 25 - 29 dB(A) Lärminderung erreichen (siehe VDI-Richtlinie Nr. 2719). Somit sind für den Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Die U-Bahnanlagen sind mit einer hochwertigen Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahme ausgerüstet, so daß aus dem U-Stadtbahnbetrieb heraus keine Beeinträchtigungen auf die Überbauung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen der Straße Grugaplatz, einen ca. 3 m breiten Streifen der Straßenfläche Rüttenscheider Straße und die Verkehrsfläche zwischen der Alfredstraße und dem Baugrundstück, die der Unterfahrung der Alfredstraße als Anschluß zum Grugaplatz dient, überwiegend in ihrer heutigen Flächenausdehnung fest.

VI. Nachrichtliche Übernahmen

Die das Verfahrensgebiet unterfahrende U-Stadtbahnlinie ist planfestgestellt und wird daher gem. § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Straßenfläche Grugaplatz ein U-Bahnausgang vorhanden, der in seinem Bestand dargestellt ist. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Rütterscheider Straße befindet sich ein Notausstieg der gem. § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Die Zugänglichkeit dieses Notausstieges an der Oberfläche muß sichergestellt sein.

VII. Hinweise

Im Bebauungsplan befindet sich der Hinweis, daß für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.82 "(Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.82) gilt.

VIII. Zahlenwerte

a) Größen

Räumlicher Geltungsbereich	1,15 ha
MK-Gebiet	0,64 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,51 ha

b) Maß der Nutzung

GRZ	1,0
GFZ	2,4
Zahl der Vollgeschosse V, VII	

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht

erforderlich.

Das auf dem Grundstück vorhandene Toilettengebäude und die Umspannanlage des RWE in Verbindung mit diesem Gebäude müssen zur Durchführung des Bebauungsplanes beseitigt werden. Für die Umspannanlage ist entweder im Gebäude auf dem Grugaplatz oder auf einem anderen geeigneten Grundstück Ersatz zu schaffen.

X. Kosten und Finanzierung

Für den Bebauungsplan entstehen keine Bodenordnungskosten, da sich das Gelände im Verfahrensgebiet ausschließlich im Eigentum der Stadt Essen befindet.

Neue Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG setzt der Bebauungsplan nicht fest. Bei den bestehenden Erschließungsanlagen ist die Beitragspflicht abgegolten.

An Kanalanschlußbeiträgen für die Neubafläche kann mit einem Beitragsaufkommen von ca. 75.000,--DM gerechnet werden.

XI. Aufhebung der Fluchtlinienpläne und rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Bereich des Bebauungsplanes bestehen Fluchtlinienpläne für die

- Rüttenscheider Straße (von Friedrich -bis Wiedfeldstraße) 14 -St. II Nr. 59 b (Archiv-Nr. 35)
- Ecke Eduard-Lucas-Str./Norbert- und Alfredstraße 14 -St. II Nr. 61 (Archiv-Nr. 33)
- Fluchtlinienplan über einen Teil der Alfredstraße von Andreas- bis Justusstraße (Archiv-Nr. II-14-42, Blatt 3)

Durch den Bebauungsplan werden die vorstehenden Fluchtlinienpläne teilweise aufgehoben.

Essen, den 13.10.1987

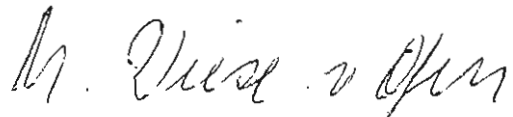
Dezernent für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Dr. Wiese-von Ofen
Amtsleiterin