Bebauungsplan Nr. 7/17
„Rüttenscheider Straße/Wittekindstraße“

Stadtbezirk: II

Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung*

vom: 24.04.2018

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit 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. Entwicklungsziele 6

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 10
3.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 10
3.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV) 10
3.3. Fußgänger und Radverkehr 10

4. Technische Versorgungsinfrastruktur 10

5. Soziale Infrastruktur 10

6. Natur, Landschaft und Artenschutz 10

7. Wasser 11
7.1. Oberflächengewässer 11
7.2. Versorgung 11
7.3. Entsorgung 11
7.4. Grundwasser 11
7.5. Hochwasser- und Überflutungsschutz 11

8. Klima und Lufthygiene 12

9. Bergbau 12

10. Kampfmittel 12

11. Altlasten 12

12. Immissionen 13

VI. Städtebauliches Konzept 14

1. Entwurfsbeschreibung 14
1.1. Planungsalternativen 14
1.2. Bebauungs- und Nutzungskonzept 14
1.3. Erschließung 16
1.4. Freiräume / Freiflächen / Grün 16
1.5. Nachhaltigkeit 17

2. Auswirkungen der Planung 17
2.1. Stadtentwicklung und Städtebau 17
2.2. Verkehr 17
2.3. Lärm 18

3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung 18
3.1. Kompaktheit der Bebauung 19
3.2. Solarenergiegewinnung 19
3.3. Energieversorgung 19
3.4. Klimafolgenanpassung 19

VII. Umweltauswirkungen 20

VIII. Bodenordnung 21

IX. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) 22

X. Kosten und Finanzierung 23

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II, Stadtteil Rüttenscheid südlich des sogenannten Girardethauses. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Girardetstraße 2-6,
- im Westen durch die Rüttenscheider Straße,
- im Süden durch die Wittekindstraße,
- im Osten durch die Flächen des Messeparkplatzes auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

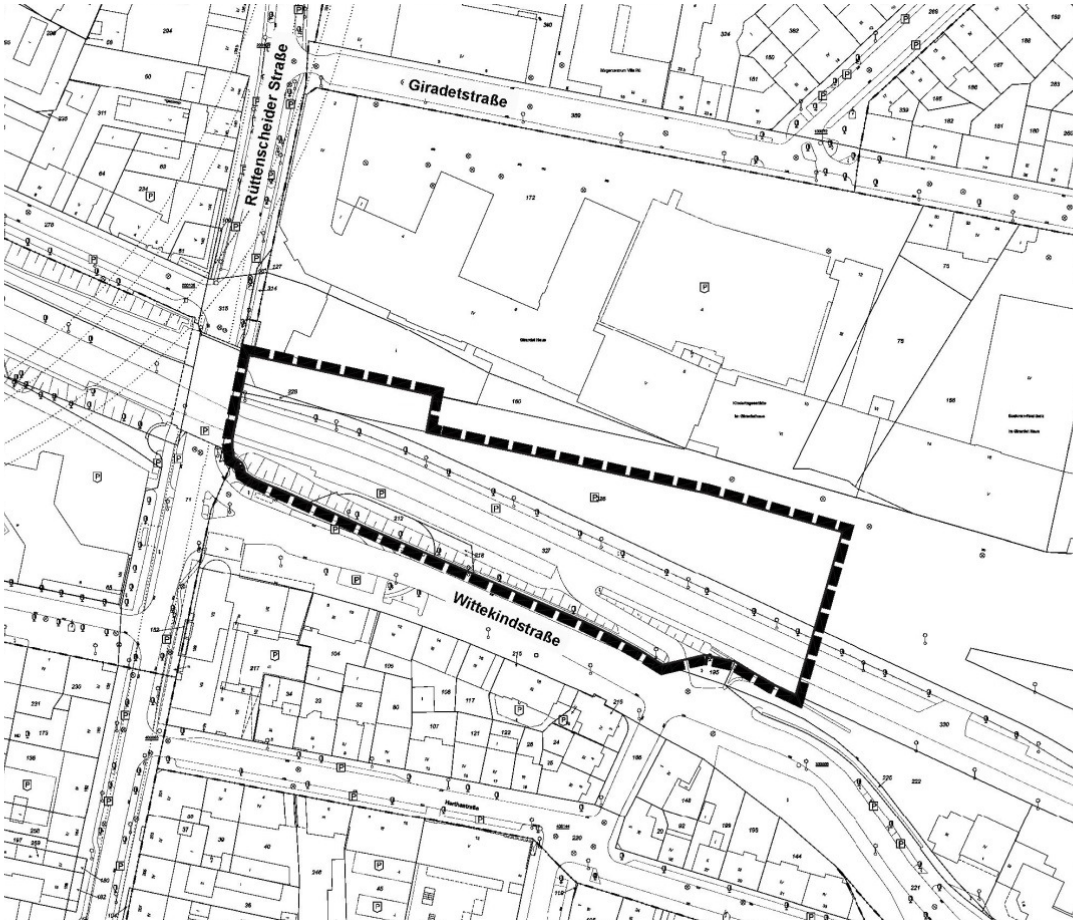

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (maßstabslos)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Gemäß Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ der InWIS Forschung & Beratung Bochum vom Januar 2018 gehen die aktuellsten Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes und der Stadt Essen (im Unterschied zu den vorangegangenen Prognosen der vergangenen Jahre) davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum Essens künftig fortsetzen wird. In der städtischen Bevölkerungsprognose wird zwischen 2015 und 2030 eine Zunahme um 3,4 Prozent erwartet, IT.NRW geht im gleichen Zeitraum von einem Zuwachs in Höhe von 3,0 Prozent aus.

Aufgrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung und den Ersatzbedarfen im Wohnungsbestand entwickelt sich bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von 14.338 Wohneinheiten. Die aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen berücksichtigen jedoch noch nicht die hohe Zuwanderungszahl der Jahre 2015 und 2016 – auch künftige Annahmen zum Zuzug von Flüchtlingen sind in den Bevölkerungsprognosen nicht enthalten. Der zusätzliche Wohnungsbedarf durch die Flüchtlingszuwanderung in 2015 und 2016 wird auf etwa 3.550 Wohnungen geschätzt. In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum 31.12.2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von 17.888 Wohnungen.

Die Zielsetzung, ein angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorzuhalten, ist in der Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan der Stadt Essen formuliert, vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Innen- vor Außenentwicklung. Vorteil dieser städtebaulichen Leitidee ist u.a. die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Siedlungsgefüges und damit verbunden die Vermeidung zusätzlicher Verkehre.

Bei der Bilanzierung von Wohnbauflächenangebot und erwarteter -nachfrage wurde ermittelt, ob das vorhandene Potenzial ausreicht, um die teilräumliche Nachfrage zu decken. Berücksichtigt wurden zukünftig entstehende Baulücken durch Abriss bestehender Substanz, Flächenpotenziale in Baulücken, im unbeplanten Innenbereich, in Bebauungsplänen und auf RFNP-Flächen. Auf diesen genannten Flächen bestehen aktuell (Stand 11/2016) Potenziale für 2.462 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 9.085 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Anteil der verfügbaren Flächen für die Mehrfamilienhausbebauung befindet sich in den innenstadtnahen Bezirken I, II und III. Die Konzentration der ausgewiesenen Flächen auf die innenstadtnahen Bezirke erscheint weiterhin notwendig und sinnvoll, zumal sich die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau überwiegend auf urbane Standorte mit Anbindung an vorhandene Infrastrukturen konzentriert. Neben dem Innenstadtbereich zählen hierzu auch weitere gefragte Standorte, wie z.B. Rüttenscheid. Die Analyse aktueller Neubauvorhaben sowie die Expertengespräche haben aufgezeigt, dass innenstadtnahe Wohnstandorte stärker an Bedeutung zunehmen und auf eine spürbare Nachfrage treffen. Für den Stadtteil Rüttenscheid werden sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Mietwohnungen die stadtweit höchsten Nachfragewerte bei - im Vergleich zu den Toplagen - moderaten Preisen festgestellt.

Wenngleich sich das Wohnbauflächenangebot durch die umfangreiche Aktualisierung der Flächenpotenziale im Vergleich zur Wohnungsnachfrageanalyse 2020+ weiter erhöht hat (insbesondere Flächen für Mehrfamilienhäuser), bestehen weiterhin erwartete Nachfrageüberhänge. Diese entstehen nicht, wie in den vorangegangenen Wohnungsnachfrageanalysen, aus den erforderlichen Qualitäten heraus, sondern aufgrund der erwarteten Vergrößerung der quantitativen Nachfrage infolge des erwarteten Bevölkerungszuwachses bis 2030.

Die Angebotsseite des preisgebundenen Wohnungsbestands ist durch eine kontinuierliche Verkleinerung geprägt, die durch auslaufende Bindungen und vorzeitige Rückzahlungen von Krediten ausgelöst wird. Laut der Modellrechnung der NRW.BANK wird sich dieser Rückgang bis 2030 um weitere -31,4 Prozent fortsetzen. Engpässe bestehen einerseits bei familiengerechten Wohnungen, andererseits auch bei kleinen Wohnungen, da Ein- und

Zweipersonenhaushalte einen Großteil der Nachfrager ausmachen. Angesichts der prognostizierten Bindungsverluste werden sich die Versorgungsengpässe für Singlehaushalte tendenziell erhöhen. Befragte Marktexperten sehen in preisgebundenen Mieteinfamilienhäusern ein sehr großes Potenzial.

Die integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes im Innenbereich. Neben einem hohen Anteil an Wohnungen sollen aber auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, so dass ein gemischt genutztes Gebiet entsteht, welches der Struktur des baulichen Umfeldes entlang der Rüttenscheider Straße entspricht.

Aufgrund der topografischen Tieflage wird die Lücke zwischen dem Girardethaus und der Wittekindstraße heute als städtebauliche Zäsur empfunden. Eine Schließung dieser Lücke, verbunden mit der Ausgestaltung eines großzügigen Platzbereiches, könnte eine engere Verzahnung der Rüttenscheider Straße zu beiden Seiten der Rüttenscheider Brücke bewirken und die Wohn- und Aufenthaltsqualität weiter stärken.

Verbindliche Bauleitplanung besteht für diesen Bereich nicht, daher ist zur Realisierung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderne Bebauung an der Rüttenscheider Straße und entlang der Wittekindstraße schaffen. Als interessantes und marktfähiges Konzept ist zukünftig eine Mischung aus Wohnnutzungen (zum Teil als öffentlich geförderter Wohnungsbau) und nicht störendem Gewerbe auf dem Grundstück vorgesehen.

Die geplante Bebauung ergänzt die im Umfeld vorhandenen Baustrukturen um ein zeitgemäßes, attraktiv gestaltetes Wohn- und Büroquartier. In einem untergeordneten Umfang soll in der Erdgeschosszone des Gebäudes an der Rüttenscheider Brücke auch kleinflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

Die vorgesehenen, bis zu 7-geschossigen Baukörper (zuzüglich eines Garagengeschosses) sollen in den Obergeschossen jeweils als Solitäre in Erscheinung treten und somit die klassische, gewachsene Blockrandbebauung Rüttenscheids auflockern, so dass ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Freiflächen des verbleibenden Logistik- und Messeparkplatzes geschaffen wird.

Darüber hinaus werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Weitere Stärkung der Attraktivierung der Rüttenscheider Straße durch Schließung einer Baulücke
- Aufwertung des Stadtbildes durch architektonisch anspruchsvolle Gebäude
- Gewährleistung der Integration des Vorhabens in das Umfeld
- Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des angrenzend verbleibenden Logistik-/ Messeparkplatzes
- Schaffung eines differenzierten und variablen Wohnangebotes (zum Teil als öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- Schaffung von Flächen modernen und zeitgemäßen Zuschnitts für nichtstörendes Gewerbe
- Erhalt des vorhandenen Gruga-Radweges in veränderter Lage.

III. Planverfahren

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

Mit der Planung werden zum einen eine Umnutzung einer ehemaligen Bahnfläche und zum anderen eine Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 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 Schutzzwecks der Natura 2000-Gebote im Sinne des Bundenaturschutzgesetztes vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP übernimmt gleichzeitig die Funktion des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Insofern wird für das Plangebiet sowohl die flächennutzungsplanerische (kommunale) Darstellung als auch die regionalplanerische (regionale) Festlegung des RFNP benannt. Demnach stellt der RFNP für den Bereich des Plangebietes auf regionaler Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und auf kommunaler Ebene „gemischte Bauflächen“ dar.

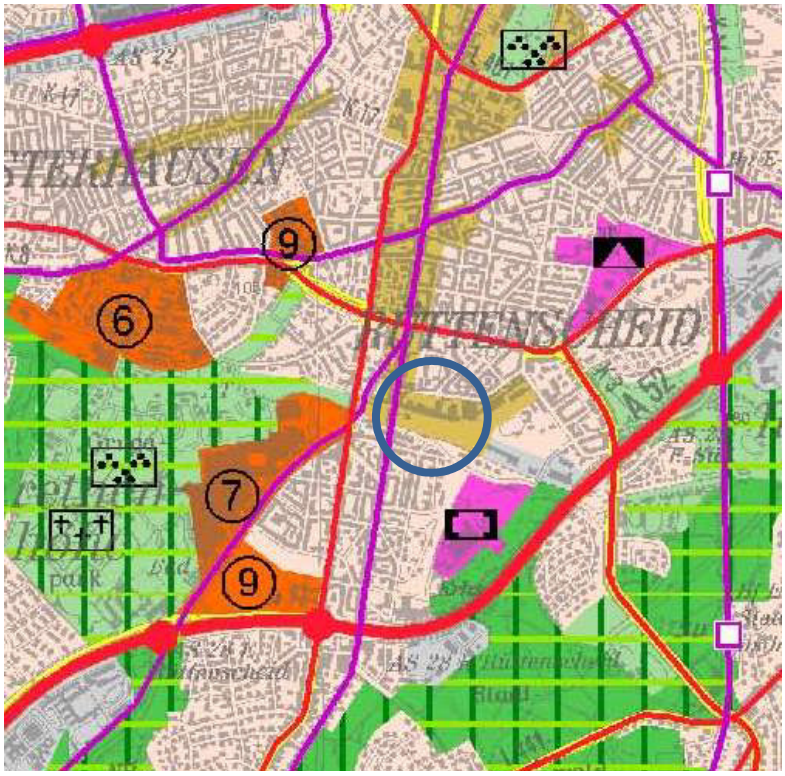

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RFNP (maßstabslos)

2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nördlich angrenzend schließt der Bebauungsplan Nr. 298 „Girardetstraße“ aus den 1960er Jahren an den Planbereich an. Dieser setzt das Gelände der ehemaligen Girardet-Druckerei als Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,5 und einer Grundflächenzahl von 0,6 fest.

Da die Festsetzungen eines Industriegebietes nicht mehr den tatsächlichen Nutzungen und den planerischen Zielsetzungen für diesen zentralen Bereich von Rüttenscheid entsprechen, wird parallel zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße/Wittekindstraße“ das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Girardetstraße“ durchgeführt.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des dicht bebauten Stadtteils Rüttenscheid. Es ist Bestandteil eines verdichteten Siedlungsbereiches, der sich von der Innenstadt aus entlang der Rüttenscheider Straße in Richtung Süden erstreckt.

Die zu bebauende Fläche stellt sich derzeit als ca. 6 m tiefer liegender Einschnitt zwischen der Rüttenscheider Brücke im Westen, der Wittekindstraße im Süden und dem Girardet-Gelände im Norden dar. Es ist Bestandteil eines ehemaligen Güterbahnhofs an der Eisenbahnstrecke von Mülheim nach Steele. Die ursprüngliche Nutzung als Bahnanlage erklärt die Tieflage des Geländes, da ein Unterqueren der Rüttenscheider Straße und der B 227 / Alfredstraße erforderlich war.

Seit der Aufgabe der bahnbezogenen Nutzungen ist das Plangebiet Bestandteil eines größeren Logistik-/ Messeparkplatzes, der sich ausgehend von der Messe Essen bis zur Veronikastraße im Osten erstreckte. Auf der Fläche wurden asphaltierte Erschließungsanlagen und nichtasphaltierte Stellplatzflächen angelegt. Daneben verläuft ungefähr in der Mitte des Plangebietes der sog. Grugaradweg, der auf der ehemaligen Bahnstrecke von Mülheim bis nach Steele verläuft. Der Fuß- und Radweg wird von Solitärbäumen begleitet.

Im Norden wird der heutige Messeparkplatz durch das Gelände einer ehemaligen Druckerei, dem sogenannten Girardethaus, begrenzt. Nach Aufgabe der ursprünglichen Druckereinutzung findet sich in dem markanten, bis zu 6-geschossigen Gebäudekomplex ein Nutzungsmix aus Wohneinrichtungen (Seniorenresidenz) und Einrichtungen des tertiären Sektors (u.a. Gastronomie, Praxen, Klinik, Kita, Theater,...). Der Höhenunterschied von der Erdgeschosszone an der Rüttenscheider Straße zum tieferliegenden ehemaligen Bahnhofsgelände wird durch die Unter- und Kellergeschosse bzw. ein Garagengeschoss des grenzständigen Girardethauses überwunden.

Nach Süden zur Wittekindstraße wird der Höhenunterschied über eine bewachsene Böschung bewältigt. Über eine Rampe innerhalb der Böschung ist der Planbereich an die Wittekindstraße angebunden. Jenseits dieser Straße wurde im Kreuzungsbereich mit der Rüttenscheider Straße ein bis zu 7-geschossiger Neubau errichtet, der ebenfalls differenziert genutzt wird (Einzelhandel-/Gastronomie im Erdgeschoss, Praxen und Büros in den Obergeschossen). In Richtung Osten schließt eine 3-bis 4-geschossige Blockrandbebauung an, in der sich vorwiegend Wohnnutzung befindet.

Auch auf der gegenüber liegenden Seite der Rüttenscheider Straße findet sich die gemischt genutzte Bebauung wieder: Wohn- und Bürogebäude mit Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen in der Erdgeschosszone prägen dort ebenfalls das Bild.

Diese Gebäude und Nutzungen im Umfeld besitzen eine Anstoßwirkung für die Entwicklung des in Rede stehenden Gebietes im Hinblick auf eine ähnlich gelagerte, gemischt genutzte Bebauung.

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich an der Wittekindstraße ein Naturdenkmal (Platane). Dieses ist im Zuge der städtebaulichen Planung z.B. hinsichtlich der Lage von Zufahrten zu berücksichtigen.

3. Verkehr

Das Grundstück ist sowohl durch den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

3.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von weniger als 500 m befinden sich die Haltestellen „Martinstraße“ und „Florastraße“ der U-Bahnlinie U 11 und der Straßenbahnlinien 107 und 108. Von dort sind insbesondere der Hauptbahnhof und die nördlich gelegenen Stadtteile auf direktem Wege zu erreichen. Weiterhin befindet sich unmittelbar am Plangebietsrand die Haltestelle „Girardethaus“ der Buslinie 142 (Kettwig nach Rellinghausen). Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist damit als gut zu bezeichnen.

3.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung unmittelbar von der Wittekindstraße. Über die Rüttenscheider Straße ist in kurzer Entfernung die Alfredstraße B 224 und von dort die Anschlussstelle Essen-Rüttenscheid der A 52 zu erreichen. In Richtung Norden ist auch die BAB A 40 in wenigen Minuten erreichbar. Somit ist die äußere Erschließung insgesamt gesichert.

3.3. Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet kann über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Straßen an die anschließenden Siedlungsgebiete sowie bestehenden Angebote des Einzelhandel –speziell an der Rüttenscheider Straße- angebunden werden. Über den Grugaradweg besteht zudem eine gut ausgebaute Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer.

4. Technische Versorgungsinfrastruktur

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Infrastrukturen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Umfeld vorhanden sind.

In der Wittekindstraße verläuft eine Fernwärmeleitung, die ggfs. zur Wärmeversorgung des Planbereiches genutzt werden kann.

5. Soziale Infrastruktur

Die nächsten Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entlang der Rüttenscheider Straße gegeben. Hier finden sich fußläufiger Entfernung diverse Geschäfte, u.a. auch ein Vollsortimenter im Kreuzungsbereich Florastraße / Rüttenscheider Straße sowie am Rüttenscheider Stern.

Als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich seniorengerechte Einrichtungen sowie Sportanlagen in fußläufiger Entfernung. Ferner sind in der Umgebung Grund- und weiterführende Schulen vorhanden. Eine Kindertagesstätte befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes im Girardet-Haus, eine weitere Kita wird östlich des Plangebietes auf der Fläche einer ehemaligen Holzhandlung neu entstehen.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist durch die topografische Situation mit den ausgeprägten Böschungen zur Wittekindstraße hin intensiv mit Grün und Gehölzen eingegrünt. Der Höhenunterschied zwischen dem Niveau der Wittekindstraße und dem Messeparkplatz beträgt ca. 6 Meter. Der tiefer liegende Teil des Bebauungsplangebietes weist mit Ausnahme eines stellplatzbeglei-

tenden Grünstreifens, der mit einer Baumreihe bepflanzt wurde, keine weiteren Vegetationsstrukturen auf.

Die östlich angrenzenden Freiflächen sind ebenfalls großflächig versiegelt und werden als Parkplatz bei Messeveranstaltungen genutzt.

Bei der Umsetzung der Planung ist die Baumschutzsatzung der Stadt Essen zu beachten. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) untersucht werden, ob durch die Planung eine Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten zu erwarten ist.

7. Wasser

7.1. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung keine vorhanden.

7.2. Versorgung

Anschlüsse sind in den umgebenden Straßen „Rüttenscheider Straße“ sowie „Wittekindstraße“ vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

7.3. Entsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung ist nach dem Ausbau des Abwasserkanals Sammler St. Annental / Rellinghauser Mühlenbach gesichert. Der Anschluss zusätzlicher Flächen ist dann zulässig.

Derzeit wird das Plangebiet noch von zwei von der Ursulastraße kommenden Kanälen gequert. Diese auf dem jetzigen Parkplatz 2 der Messe Essen verlaufenden Kanäle sollen zukünftig überbaut werden. Zwar wird der östliche Kanalstrang derzeit noch von den Stadtwerken genutzt; es ist allerdings beabsichtigt, den aus der Ursulastraße kommenden Kanal an den neu errichteten Kanal in der Wittekindstraße anzuschließen. Nach dem erfolgten Umschluss soll der Kanal nach Angaben der Stadtwerke Essen AG stillgelegt werden.

Der westliche, ebenfalls öffentliche Kanal wird schon heute nicht mehr von den Stadtwerken genutzt. Im Vorfeld wurde durch den Investor geprüft, ob noch private Einleitungen vorhanden sind. Im Zuge der durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass der Hauptkanal (650/750) verschlossen ist. Alle anderen 6 privaten Einleitungen wurden mit einer Kamera befahren; diese führen augenscheinlich kein Abwasser mehr und sind außer Betrieb. Auch der weiter in Richtung Girardetstraße laufende Kanal wurde befahren; er hat bis zum nächsten Schacht keinen weiteren Zulauf.

Weitere Angaben, insbesondere auch zum vorgesehenen Umfang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser, werden im Laufe des weiteren Verfahrens in die Begründung aufgenommen.

7.4. Grundwasser

Im Planbereich befindet sich die Grundwassermessstelle Nr.: 6900/011. Sie dient der Grundwasserüberwachung und ist dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen oder anderen wichtigen Gründen nicht möglich sein, so ist nach Absprache mit dem Umweltamt Ersatz zu schaffen.

7.5. Hochwasser- und Überflutungsschutz

Das Baugrundstück liegt in einer Senke, nach dem aktuellen Rechenmodell der Stadt könnte bei einem hundertjährigen Regenereignis ein ca. 50 cm hoher Wasseranstau eintreten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Gefährdung von Personen in der Tiefgarage zu beachten.

8. Klima und Lufthygiene

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der Essener Umweltzone.

Am hier zu betrachtenden Standort sind grenzwertüberschreitende NO2-Belastungen nicht identifiziert worden.

Der Planbereich liegt im Übergangsbereich vom Stadtklima im Süden und Innenstadtklima im Norden. Die dichte Bebauung und starke Versiegelung verursachen ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Luftaustauschbedingungen und erhöhte bioklimatische Belastungen.

9. Bergbau

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen bergbaulicher Tätigkeiten.

10. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Ein bereits bekannter Blindgängerfund an der Wittekindstraße/Ecke Rüttenscheider Straße bestätigt dies. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt deshalb, beim Ordnungsamt der Stadt Essen eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes zu beantragen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

11. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist die nachfolgend aufgeführte Altlast-Verdachtsfläche im städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst:

Kataster Nr. 10/3.01: Ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid".

Dazu liegt eine Gefährdungsabschätzung vor, nach der eine Anschüttung zwischen 0,30 m und 1,10 m ermittelt wurde. Sie besteht hauptsächlich aus Schotter, Schlacke, Schluff, Ziegelresten, Pflaster, Sand, Asche und Kohle.

Durch chemische Untersuchungen wurde eine diffuse Belastung mit Schwermetallen sowie lokale, meist oberflächennahe Verunreinigungen durch mineralölstämmige Kohlenwasserstoffe, halogenorganische Verbindungen und durch Phenole festgestellt.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch /-auftrag) zu rechnen. Im Bebauungsplan ist eine Kennzeichnung („Y-Linie“) erforderlich.

Darüber hinaus befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 6900/011 im betreffenden Bereich. Sie dient der Grundwasserüberwachung und ist dauerhaft zu erhalten.

12. Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrslärm, hauptsächlich hervorgerufen durch den Verkehr auf der Rüttenscheider Straße und der Wittekindstraße, ein. Darüber hinaus ist auf dem ehemaligen Industriestandort der Girardet-Druckerei ein Freizeit- und Gewerbestandort entstanden, dessen Emissionen ebenfalls auf das Plangebiet einwirken. Schließlich grenzt östlich an den Planbereich der verbleibende Messeparkplatz an; die hiervon ausgehenden Lärmemissionen sind als Gewerbelärm zu beurteilen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher im weiteren Verfahren die Lärmsituation im Plangebiet aufgrund der vorgenannten Emissionsquellen in einem Gutachten zu untersuchen. Ebenso sind notwendig werdende Maßnahmen zum Schutz der zukünftig im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu entwickeln und festzusetzen. Aus verkehrlicher Sicht ist abschließend zu untersuchen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die umliegende bestehende Bebauung hat.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

1.1. Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden im Sinne der bauleitplanerisch wünschenswerten städtebaulichen Variantenuntersuchung unterschiedliche Planungsvarianten durch ein Architekturbüro geprüft. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in der baulichen Ausprägung der Gebäudekörper (insbesondere hinsichtlich der Kubatur und der Stellung auf dem Grundstück) und in der Nutzungsgliederung. Auch die Lage und Verteilung der Anbindungen an die Garage wurde in Alternativen geprüft. Grundsätzliche, sich unterscheidende Erschließungsvarianten kommen aufgrund topografischer sowie ökologischer Gegebenheiten aber nicht in Betracht.

1.2. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde die städtebauliche Planung weiter konkretisiert. Danach stellt sich die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung wie folgt dar:

Abbildung 3: Lageplan Konzept (Architekt: HPP), ohne Maßstab

Mit der Chance einer Verzahnung der Rüttenscheider Straße nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke kann an einem zentralen und lebhaften Punkt im Stadtteil Rüttenscheid eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die mit der Schaffung einer neuen, baulich gefassten Platzsituation zur weiteren Aufwertung der Aufenthaltsfunktion und Attraktivierung des städtischen Angebotes an zentralen Nutzungen beiträgt.

Bestandteil der städtebaulichen Neuausrichtung soll eine geplante Mischung aus städtischer Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe sein. Diese soll einen Teil

des Messeparkplatzes ersetzen und auf einer Ebene mit der Rüttenscheider Straße verbinden.

Ein zentrales Ziel ist es, in dem Vorhaben an diesem Standort einen hohen Anteil an Wohnen zu realisieren, mit einem Anteil von 30 % im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Darüber hinaus soll aber aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Rüttenscheid auch der bestehende Bedarf an zentralen und nichtstörenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Nutzungskonzept berücksichtigt werden (z.B. Büros, Arztpraxen, Galerien, kleinteiliger Einzelhandel).

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes ist die Lage des Grundstücks mit der Berücksichtigung unterschiedlicher Höhenniveaus prägend und entwurfsbestimmend. So liegt der Messeparkplatz ca. 6 m unter dem Niveau der Rüttenscheider Brücke. Der Höhenversprung soll durch einen raumbildenden Gebäudekörper überwunden werden, der auf der Ebene der Rüttenscheider Straße als Raumkante und Platzbegrenzung verstanden werden soll. Die nach Osten anschließende bauliche Entwicklung wird durch drei weitere abgewinkelte Gebäude bestimmt, die mit Ausbildung einer linearen Raumkante zur nördlich anschließenden Bestandsbebauung des Girardethauses den städtebaulichen Raum definieren. Bezogen auf die Rüttenscheider Straße bzw. die Wittekindstraße sollen die 4 winkelförmigen Gebäude VI-VII oberirdische Geschosse erhalten.

An der nördlichen Kante dieser Fläche soll eine neue private Straße angelegt werden, die die verbleibenden Messeflächen erschließt, in Zukunft aber auch eine durchgängige und geradlinige Verbindung zwischen der Veronikastraße und der Messe Essen herstellen kann. Hierbei berücksichtigt der Anknüpfungspunkt an die Veronikastraße mit neuer Lage die neuesten baulichen Entwicklungen an dieser Stelle. Die Straße wird begleitet durch den separat geführten Grugaradweg, der aus der Mitte des Planbereiches an den Nord- bzw. Südrand des Geländes verlegt wird. Die zukünftige Gebäudekante und damit auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt die vorgesehene Verbreiterung des Grugaradweges auf einen Querschnitt von 5,0 m, der entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes Ruhr der Funktion als regionale Radhauptverbindung entspricht.

Zu beiden Seiten der Rüttenscheider Brücke werden weiterhin Messeparkplätze vorgehalten, die über die neue Planstraße angefahren werden können.

Die gesamten Flächen des Vorhabens werden mit einem Garagengeschoss überbaut; lediglich für das westliche Gebäude direkt an der Rüttenscheider Brücke wird ein zweites Parkgeschoss, ausgehend von dem tieferliegenden Niveau des Messeparkplatzes, realisiert. Für das westliche Gebäude können in diesen Garagengeschossen ca. 100 Stellplätze nachgewiesen werden, die über eine eigenständige Zufahrt von der Wittekindstraße aus erschlossen werden. Das zusammenhängende Garagengeschoss unterhalb der anderen drei Gebäude nimmt ca. 135 Stellplätze auf. Die Zufahrt zu diesem Garagengeschoss erfolgt ebenfalls von der Wittekindstraße aus im von der Rüttenscheider Straße aus gesehen dritten Gebäudekörper mit einer Rampenkonstruktion aus dem darüber liegenden Geschoss. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt das angrenzende Naturdenkmal, so dass eine Beeinträchtigung der Baumwurzeln nicht erfolgt.

Gegenüber der Planstraße wird das Garagengeschoss über Geländemodellierungen verträglich an das Höhenniveau des Messeparkplatzes angepasst. Mit der zurückversetzen Lage der Baukörper werden geschützte Freibereiche geschaffen. Gegenüber

der südlich gelegenen Wittekindstraße schließen die auf dem Garagengeschoss stehenden Gebäudekörper in etwa niveaugleich an und ermöglichen die Zugänglichkeit zu den Gebäuden und begrünten Hoflagen durch die winkelförmige Bebauung.

Dem westlichsten Baukörper wird ein neuer Platz bis zur Rüttenscheider Brücke vorgelagert. Die Platzsituation soll zur Ausbildung eines zentralen Punktes im Verlauf der Rüttenscheider Straße und zur Attraktivierung sowohl der Angebote an Nutzungen in den Bestandsgebäuden (wie dem Girardethaus) und dem geplanten Gebäude im westlichen Baufeld beitragen. Daher sollen Aufenthaltsbereiche zum Verweilen und Flächenangebote für Außengastronomie vorgehalten werden. Da unterhalb des Platzes der Rad- / Fußweg verläuft, werden innerhalb der Platzsituation Öffnungen zur Belichtung und Belüftung der Wegeführung vorgesehen.

Insgesamt soll mit dem Vorhaben ein Beitrag zur Quartiersentwicklung geleistet werden. Daher wird eine Durchmischung der Nutzungen beabsichtigt, die die Entwicklung von ca. 15.500 m^2 Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnen und ca. 6.000 m^2 BGF für Gewerbe (Büro/ Praxis) vorsehen. Das Angebot wird ergänzt durch ein Angebot für Einzelhandel / Gastronomie mit einer Flächengröße von ca. 800 m^2.

1.3. Erschließung

Der ruhende Verkehr wird in ein- bis zweigeschossigen Garagengeschossen untergebracht, die fast den gesamten räumlichen Geltungsbereich umfassen werden. Die für das gewerbliche Gebäude vorgesehene Tiefgarage soll über eine Zu- und Abfahrt im westlichen Abschnitt der Wittekindstraße und das Garagengeschoss für die drei wohnbaulich genutzten Gebäude auf Höhe des dritten Gebäudes an das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden.

Vor dem Hintergrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung wird im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens der zugrunde zu legende Stellplatzschlüssel abzustimmen sein.

Es ist davon auszugehen, dass die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen das zusätzliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich unproblematisch aufnehmen können. Allerdings wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanes eine gutachterliche Untersuchung erfolgen, die insbesondere die Auswirkungen auf die umliegenden Kreuzungsbereiche und deren Leistungsfähigkeit prüft.

1.4. Freiräume / Freiflächen / Grün

Die Grüngestaltung des neuen Wohnquartiers wird wesentlich durch die wohnungsnahen privaten Freiflächen zwischen den Baukörpern und ihrer gärtnerischen Gestaltung bestimmt. Das durchgängige Garagengeschoss wird hinreichend überdeckt, um eine attraktive Begrünung zu ermöglichen. Diese soll durch ihre Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität erlangen und die nachzuweisenden Kinderspielflächen aufnehmen. Ergänzend erhalten die geplanten Flachdächer der Wohngebäude im Plangebiet eine durchgängige extensive Dachbegrünung.

Zur Rüttenscheider Straße hin wird die Freifläche als öffentlich zugänglicher Platz gestaltet, der die Aufenthaltsqualität in diesem Abschnitt der ´Flaniermeile` Rüttenscheider Straße weiter steigern wird. Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Rüttenscheider Straße und Wittekindstraße ist eine Bewältigung des Höhenunterschiedes im Bereich der Platzfläche zum Teil durch Treppen und Rampen vorgesehen.

1.5. Nachhaltigkeit

Das integrierte Energie- und Klimakonzept der Stadt Essen, mit dem sich die Stadt klimaschützenden Zielen und Maßnahmen auf allen Ebenen ihres Handelns verpflichtet, wird im Grundsatz berücksichtigt. Mit Umsetzung der Neubebauung wird sich aufgrund der zu berücksichtigenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ein geringer Primärenergiebedarf ergeben. Zudem ermöglicht die angestrebte hohe Grundstücksausnutzung eine freiflächenschonende Bauweise.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Stadtentwicklung und Städtebau

Die Planung sieht die Umnutzung eines Teils der bislang als Logistikfläche und Messeparkplatzes genutzten Fläche vor. Für die entfallenden Parkplätze wird ein äquivalentes Tauschgrundstück zur Verfügung gestellt, welches im Osten unmittelbar an den Messeparkplatz angrenzt. Hier können die im Plangebiet entfallenden Parkplätze aufgrund des verbesserten Grundstückszuschnittes überproportional ausgeglichen werden.

Die zukünftige Anbindung des verbleibenden Logistik- und Messeparkplatzes erfolgt über eine neue Planstraße, die an der Grenze zum Girardet-Gelände verläuft. Somit kann die Messelogistik auch weiterhin auf den verbleibenden Flächen abgewickelt werden. Durch die Neuregelung der Grundstücksflächen ist eine funktionale Verbesserung der Abwicklung des Messeverkehrs verbunden.

Durch das zusätzliche Angebot an Wohnflächen unterschiedlicher Ausrichtung wird mit der Planung ein Beitrag zur Deckung der Wohnungsnachfrage in Rüttenscheid geleistet. Mit der verträglichen Durchmischung von Wohnungs- und Gewerbeangeboten wird ein ganzheitliches Konzept geschaffen, das dazu geeignet ist, die Versorgungssituation und Vielfalt im Stadtteil Rüttenscheid auszubauen. Der Stadtteil Rüttenscheid wird durch neu hinzuziehende Bewohner, insbesondere auch Familien gestärkt. Dieses trägt zur qualitativen Aufwertung und Stabilisierung der Angebote im Stadtteil bei.

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung erfolgt eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung dieses Abschnitts der Rüttenscheider Straße durch Schließung einer Baulücke, die im Verlauf der Straße derzeit als Zäsur empfunden wird. Die neuen Gebäude fügen sich in den baulichen Bestand ein; durch die Ausbildung eines Platzbereiches wird die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich weiter gestärkt. Das Plangebiet wird künftig einen durchmischten Charakter annehmen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Nutzungskonzept von Wohnen und Arbeiten im Zuge eines Urbanen Gebietes nicht nur eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet, sondern die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen -wie sie bereits im Umfeld vorhanden sind- im Plangebiet ermöglicht wird.

2.2. Verkehr

Planungsbedingt wird künftig das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass auch das neu entstehende Verkehrsaufkommen über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen leistungsgerecht abgewickelt werden kann. Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll dazu eine verkehrliche

Untersuchung durchgeführt werden, die in Ergänzung zu der bereits erfolgten Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Essen-Rüttenscheid stehen soll.

2.3. Lärm

Auf das Plangebiet wirken insgesamt verschiedene Lärmimmissionen ein. Als Lärmemissionsquellen lassen sich hinsichtlich des Verkehrslärms die umliegenden Straßen (Wittekindstraße, Rüttenscheider Straße) identifizieren. Mit der verbleibenden Logistikfläche bzw. des Parkplatzes der Messe befindet sich unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend eine Schallquelle aus gewerblicher Nutzung.

Zu erwartende negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld sind durch die neuen Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten, da nur Wohnnutzungen und das Wohnen nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zur Bestätigung dieser Einschätzung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wird auch die Auswirkung des durch das Plangebiet im öffentlichen Verkehrsbereich indizierten Verkehrsaufkommens im direkten Umfeld auf den Bestand untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in die Begründung eingestellt.

3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Seit Anfang des Jahres 2007 wird weltweit massiv über die Folgen des Klimawandels diskutiert. Ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels wird in den städtischen Ballungsräumen verursacht.

Die Bundesregierung hat auf den intensiv diskutierten Klimawandel und der gewachsenen Erkenntnis der auch ökonomischen Vorteilhaftigkeit einer präventiven Klimaschutzpolitik mit einem umfangreichen integrierten Energie- und Klimaprogramm reagiert und damit die Vorreiterrolle Deutschlands im internationalen Klimaschutz unterstrichen.

Die Novellierung des BauGB von 2011, die zugleich einen der 39 Einzelpunkte des Eckpunktepapiers der Bundesregierung vom 6. Juni 2011 darstellte, formuliert als Planungsgrundsatz, dass durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem Klimawandel Rechnung zu tragen ist. Dieser Planungsgrundsatz ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Auch die Stadt Essen verfolgt schon seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde bis Ende 2008 erarbeitet und am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und ist nunmehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“. Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Bei der energetischen Überprüfung und Bewertung des Entwurfs auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

3.1. Kompaktheit der Bebauung

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf zu berücksichtigen ist, ist die Kompaktheit der Gebäudekörper. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des Volumens (V) eines Baukörpers zur Außenfläche (A). D. h., je kompakter eine Bebauung (Verhältnis Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (so genannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer, etc.). Folglich wird weniger CO_2 durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres A/V-Verhältnis.

Die in der Planung entwickelten Gebäude sind mit der überwiegenden VI-VII geschossigen Bauweise unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten als optimal zu bewerten. Hinsichtlich der Gebäudelänge weisen die Einzelbaukörper ebenfalls eine optimierte Ausdehnung auf. Mehrgeschossige Gebäude mit einer Länge zwischen 30 und 50 Meter, wie sie in der Planung vorgesehen sind, haben hierbei ein sehr günstiges A/V-Verhältnis. Mit einer mittleren Tiefe von 14,0 m weisen die Baukörper ebenfalls eine günstige Gebäudetiefe auf.

3.2. Solarenergiegewinnung

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaik-Anlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO2-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. Der überwiegende Teil der Bebauung des Vorhabens weist eine gute Gebäudeausrichtung auf. Die Bebauung bietet insgesamt gute Voraussetzung für die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

3.3. Energieversorgung

Eine Festlegung zur Energieversorgung des Vorhabens besteht noch nicht.

3.4. Klimafolgenanpassung

Die geplante Maßnahme zur Dachbegrünung der Flachdächer der Gebäude und zur Begrünung des Garagengeschosses trägt zur Klimafolgenanpassung bei. Sie wirkt durch eine verzögerte bzw. zurückhaltende Einleitung von Niederschlagswasser und als Maßnahme gegen die Aufheizung der Bildung von Extremniederschlägen und / oder extremer Hitzebelastungen entgegen.

VII. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden soll, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dennoch werden die Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und beurteilt und in die Abwägung eingestellt. Ein förmlicher Umweltbericht wird nicht erstellt.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Nicht zu erhaltende Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Plangebiet zu ersetzen. Das Naturdenkmal im Zufahrtsbereich zum Plangebiet an der Wittekindstraße wird entsprechend berücksichtigt, so dass Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.

Durch die beabsichtigte planungsbedingte Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) ergeben sich schalltechnische Auswirkungen auf den baulichen Bestand im Umfeld (insbesondere durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen). Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, das die Aus- und Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und – falls erforderlich – Lärmschutzmaßnahmen benennt.

VIII. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

IX. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Die vorgesehene Entwicklung eines urbanen Wohn- und Dienstleistungsquartiers im Sinne eines Urbanen Gebietes ist aus den Darstellungen des RFNP („Allgemeiner Siedlungsbereich“, „gemischte Bauflächen“) entwickelbar.

X. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Andreas Müller
Abteilungsleiter

Ronald Graf
Amtsleiter