

Bebauungsplan Nr. 01/18 „Bernestraße/Steeler Straße“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Information über das bisherige Verfahren

Stand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Vorbemerkungen	3
II.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.	Durchführung	4
2.	Ergebnis	4
2.1.	Mündliche Stellungnahmen	4
2.2.	Schriftliche Stellungnahmen, Postkarten, E-Mails	9

I. Vorbemerkungen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Einsender von Stellungnahmen anonymisiert wiedergegeben und lediglich mit einer groben Ortsangabe versehen, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls nicht wiedergegeben und die Textstelle mit einer Klammer (...) deutlich gemacht.

Sämtliche Stellungnahmen aus den Beteiligungen werden vollständig im Originalwortlaut, mit entsprechenden Formatierungen und auch Schreibfehlern wiedergegeben. Gegebenenfalls beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel, etc. werden jedoch nicht abgebildet.

II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Durchführung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 04.10.2018 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung I am 25.09.2018 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 01/18 „Bernestraße/Steeler Straße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt vom 26.10.2018 bekannt gemacht.

Um die Bevölkerung auf die Ausstellung der Planunterlagen, Beratungsmöglichkeiten und die öffentliche Diskussion aufmerksam zu machen, wurden in der Nähe des Verfahrensbereiches an geeigneten Stellen Plakate aufgehängt, Faltblätter verteilt und die örtliche Presse wurde um diesbezügliche Veröffentlichung gebeten. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 29.10. – 16.11.2018 im Amt für Stadtplanung und Bauordnung. Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung hat am 30.10.2018 von 15.00 – 18.00 Uhr und an jedem behördlichen Arbeitstag während der üblichen Dienststunden die Pläne am Ausstellungsort erläutert. Die öffentliche Diskussion fand am 06.11.2018 um 19.00 Uhr im Forum Kunst & Architektur, Kopstadtplatz 12, 45141 Essen statt. Es nahmen 14 interessierte Bürger teil.

Nach Einführung über die gesetzlichen Hintergründe der Veranstaltung und den mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezweckten Intentionen wurde die Planung im Einzelnen vorgestellt und erörtert.

2. Ergebnis

2.1. Mündliche Stellungnahmen

Eingang ist festzuhalten, dass mit vorliegendem Bebauungsplanverfahren ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird und die frühzeitige Bürgerbeteiligung auf der Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes durchgeführt wurde. Mit der Durchführung eines nicht offenen, anonymen Realisierungswettbewerbes nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in 2018/2019 liegt inzwischen eine Objektplanung vor, die nach der derzeitigen Beschlusslage des Rates der Stadt realisiert werden soll.

Während des Ausstellungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Während der mündlichen Diskussion im Rahmen der Abendveranstaltung wurden folgende Stellungnahmen zur Planung abgegeben (zur besseren Übersicht thematisch gegliedert):

Themenbereich Städtebau:

- Warum wird lediglich das künftige Baugrundstück planungsrechtlich überplant und nicht der gesamte Baublock, zumindest die östlich anschließenden Leerstände?

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den übrigen Bereich des Baublockes behält der Durchführungsplan Nr. 110 auch weiterhin seine Rechtskraft. Mit den hier getroffenen Festsetzungen – im Wesentlichen zur zulässigen Nutzungsart und den überbaubaren Grundstücksflächen – bestehen hinreichend Möglichkeiten zur städtebaulichen Steuerung künftiger Entwicklungen. Insofern besteht hierfür kein Planerfordernis.

- Ist eine geschlossene oder eine offene Bebauung geplant?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise fest. Durch die Festsetzung der Baugrenzen entstehen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen jedoch nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nach Durchführung des Architekturwettbewerbes zur Objektplanung ist ein Solitärgebäude mit seitlichem Grenzabstand geplant. Aus einem IV – V-geschossigen Sockelgebäude erhebt sich ein XV-geschossiger Hochhausturm.

- Wie wird mit dem Höhenunterschied umgegangen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhenunterschiede sind derzeit im Wesentlichen im östlichen Bereich in Form einer Böschung wahrnehmbar und werden künftig durch die Bebauung ausgeglichen.

Zwischen Steeler Straße im Norden und Bernestraße im Westen beträgt der Geländeversatz lediglich 1,0 m. In diesem Bereich wird in der Objektplanung mit großzügig bemessenen Rampen sowie einer weitläufigen Treppenanlage der Höhenunterschied auch barrierefrei überwunden.

Themenbereich Erschließung/Verkehrsanbindung:

- Wie soll eine reibungslose Erschließung erfolgen? Durch die Breite der Hauptverkehrsstraßen incl. Mittelstreifen bzw. Straßenbahn sind nicht alle Fahrbeziehungen möglich. Die Folge sind umständliche Mehrverkehre und gefährliche Wendemanöver.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan gibt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch Festsetzung der Bereiche mit Tiefgaragenzu- und ausfahrten verbindlich vor.

Der ruhende Verkehr sowohl der Mitarbeiter als auch des Publikums soll ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt am westlichen Rand des Baugrundstückes über die Bernestraße, da dieser Bereich aus dem großen Kreisverkehr heraus erschlossen werden kann und somit eine Anbindung des Neubaus aus allen Verkehrsrichtungen gewährleistet. Analog dazu erfolgt die Ausfahrt im südlichen Bereich des Grundstückes auf die Varnhorststraße, da von dort in den Kreisverkehr eingefahren werden kann und wiederum alle Richtungen auf kurzen Wegen erreicht werden. Der Varnhorstkreisel dient somit der Verteilung der Verkehre, damit werden alle Fahrtrichtungen störungsfrei ermöglicht.

Die Anlieferung wird als Durchfahrt von der Steeler Straße zur Varnhorststraße an der östlichen Seite des Gebäudes geplant.

Aufgrund des durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens und dessen Abwicklung an bereits heute schon stark belasteten Verkehrsknoten wurden rechnerische Leistungsfähigkeitsnachweise an den Knotenpunkten im Umfeld des Untersuchungsgebietes geführt. Die prognostizierten Neuverkehre können an allen untersuchten Knotenpunkten zukünftig rechnerisch leistungsfähig abgewickelt werden.

- Ist eine Anbindung an den Burgplatz in Form eines Brückenbauwerks möglich?

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Brückenverbindung, welche im westlichen Vorplatzbereich in unmittelbarer Nähe des Eingangs bzw. Foyers mündet, würde eine komfortable und direkte Verbindung vom Burgplatz bedeuten. Daher sieht der Entwurf des 1. Preisträgers des Realisierungswettbewerbes ein solches Brückenbauwerk vor. Hierzu bedarf es jedoch weiterer Untersuchungen.

- In welcher Form soll eine Anbindung des neuen BürgerRatHauses an das bestehende Rathaus und an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt an der Porschekanzel erfolgen? Ist ggf. eine unterirdische Verbindung möglich?

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Fußgänger ist der Standort bereits heute sowohl über die Bernestraße wie auch über die Steeler Straße gut zu erreichen. Die zu überquerende Alfredistraße verfügt über einen geeigneten signalisierten Fußgängerüberweg. Nördlich anschließend befindet sich der ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Rathaus Essen“ an der Porschekanzel, der über verschiedene (Roll-) Treppenanlagen und einen Aufzug direkt zum Rathaus führt. Eine weitere Möglichkeit, das Rathaus fußläufig zu erreichen, führt in östlicher Richtung über die Gustav-Hicking-Straße, Alfredistraße und Ribbeckstraße.

Maßnahmen zur Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen sind angedacht, bedürfen jedoch weiterer Prüfung.

Nach derzeitigem Stand der Objektplanung wird das BürgerRatHaus sowohl von der Bernestraße wie auch von der Steeler Straße zugänglich sein. Dazu wird nördlich des Baugrundstückes die im Bereich der Alten Synagoge vorhandene Fußgängerzone bis zum BürgerRatHaus voraussichtlich erweitert. Im westlichen Bereich an der Bernestraße wird eine weitere Eingangssituation als öffentlicher Raum geschaffen. Somit werden alle vorhandenen und relevanten fußläufigen Verkehre rund um das BürgerRatHaus berücksichtigt. Die beiden Zugangssituationen werden über die im Erdgeschoss des BürgerRatHauses geplante Passage großzügig miteinander verknüpft.

Eine unterirdische Verbindung wird einerseits aufgrund des hohen Aufwandes (Fremdgrundstücke, Leitungen und Kanäle) und der Kosten, sowie andererseits aufgrund der kritischen sozialen Kontrolle und der damit verbundenen zweifelhaften Attraktivität nicht in Erwägung gezogen.

- Die fußläufige Anbindung an die ÖPNV-Haltestellen ist für alte und/oder mobilitätseingeschränkte Bürger aufgrund der Distanz und der Höhenentwicklung nicht optimal. Sind Verbesserungen geplant? Stehen dafür finanzielle Mittel zur Verfügung?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entfernung ÖPNV – BürgerRatHaus ist mit ca. 250 m vertretbar. Untersuchungen zur Verbesserung von Komfort und Sicherheit der fußläufigen Wegebeziehungen – auch außerhalb des B-Plangebietes – werden derzeit durchgeführt. Im künftigen Gebäudekomplex ist Barrierefreiheit gewährleistet.

Zweckgebundene finanzielle Mittel stehen derzeit nicht zur Verfügung, die Umsetzung von Verbesserungen auch im öffentlichen Raum sollen jedoch im Zuge der Baumaßnahme erfolgen.

- Das Gefährdungspotenzial für Fußgänger im Bereich der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen wird aufgrund der geringen Breite der Bürgersteige durch die zusätzlichen Tiefgaragenzufahrten verschärft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgestaltung der Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrten wird die aktuellen Sicherheitsaspekte berücksichtigen.

- Wie soll verhindert werden, dass es bei Stoßzeiten zu Verkehrsbehinderungen durch Rückstau an der TG-Zufahrt kommt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch entsprechend dimensionierte Aufstellflächen innerhalb der Zufahrten auf dem Baugrundstück werden die geschilderten Verkehrsbehinderungen vermieden. Eine weitere

Entlastung ist durch die Entzerrung der Stoßzeiten gegeben. Die große Variation der Bürozeiten und Besucherströme gewährleistet dies.

Themenbereich Ruhender Verkehr:

- Wieviel Stellplätze werden an welcher Stelle entstehen? Sind die geplanten Stellplätze für die zu erwartende Anzahl an Mitarbeitern und Besuchern überhaupt ausreichend? Warum werden nicht mehr Parkplätze wie rechnerisch erforderlich gebaut? Wie soll verhindert werden, dass in den angrenzenden Wohnstraßen ein erhöhter Parkdruck entsteht? Gibt es einen „Plan B“ für den Fall des Parkplatzmangels?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan selbst setzt keine konkrete Anzahl von Stellplätzen fest. Aufgrund seiner Regelungen sind Stellplätze lediglich in einer Tiefgarage unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundsätzlich werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Essen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Der optimale Anschluss an den ÖPNV mit seiner Vielzahl von Bus- und Straßenbahnlinien erlaubt eine Reduktion um 70 %. Nach derzeitigem Stand der Objektplanung entstehen insgesamt 186 Stellplätze, ausschließlich in einer unterirdischen Tiefgarage.

Zusätzliche Parkplätze werden nicht gebaut. Zudem zeigt die Erfahrung, dass zusätzliche Angebote wiederum zusätzliche Nachfrage erzeugen, so dass eine Entlastung nicht eintritt.

Die in den angrenzenden Wohnquartieren geltende Bewohnerparkregelung wird die missbräuchliche Nutzung der dort vorhandenen Parkplätze verhindern.

- Sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach derzeitigem Stand der Objektplanung werden ca. 20 % der Stellplätze, dies entspricht ca. 36 Stellplätzen, für Elektro-Mobilität ausgestattet. Die technische Ausstattung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

- Sind Stellplätze für Fahrräder – auch oberirdisch für Besucher – vorgesehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan selbst setzt keine konkrete Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen fest. Grundsätzlich werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Essen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

Nach derzeitigem Stand der Objektplanung sind sowohl in der Tiefgarage ca. 400 Fahrrad-Stellplätze für Mitarbeiter als auch oberirdisch in den Eingangsbereichen ca. 200 Fahrrad-Stellplätze (davon rund 20 für Lastenfahrräder sowie ca. 40 für E-Bikes) für Besucher vorgesehen.

Themenbereich Objektplanung/Gestaltung:

- Wo wird der Haupteingang sein?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt neben einem Kerngebiet die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Eingänge sind je nach baulicher Ausgestaltung innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen überall möglich und zulässig. Die äußere Erschließung ist aufgrund

der Größe und Lage des Verfahrensgebietes sowohl von der Steeler Straße als auch von der Bernestraße oder der Varnhorststraße möglich.

Nach derzeitigem Stand der Objektplanung wird das BürgerRatHaus sowohl von der Bernestraße wie auch von der Steeler Straße zugänglich sein. Dazu wird nördlich des Baugrundstückes die im Bereich der Alten Synagoge vorhandene Fußgängerzone bis zum BürgerRatHaus voraussichtlich erweitert. Im westlichen Bereich an der Bernestraße wird eine weitere Eingangssituation als öffentlicher Raum geschaffen. Die beiden Zugangssituationen werden über die im Erdgeschoss des BürgerRatHauses geplante Passage großzügig miteinander verknüpft.

- Wie werden die Bereiche gestaltet, die einen direkten Bezug zu benachbarten Fassaden darstellen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand fest. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Neubebauung und den benachbarten Grundstücken werden jedoch im östlichen Bereich eine Anlieferung (mittels Rampe in die -1-Ebene) und im westlichen Bereich eine Tiefgaragenzufahrt planungsrechtlich ermöglicht.

Darüber hinaus werden die verbleibenden Freiflächen vor allem im westlichen Bereich nach derzeitigem Stand der Objektplanung im Zusammenhang mit dem Gebäudeeingang an der Bernestraße attraktiv und nutzerfreundlich gestaltet.

Bereits die Verfasser der Wettbewerbsarbeit haben sich mit den Beziehungen zum Umfeld auseinander gesetzt (aus dem Protokoll des Preisgerichtes):

„Die Positionierung einer Hochhausscheibe im Dialog mit den beiden bestehenden Hochpunkten im Süden schafft es, die Verbindung zwischen der wertvollen historischen Bausubstanz, der ehemaligen Synagoge und dem Hochhausensemble am Varnhorstkreisel zu vermitteln. Diese kann durch die moderate Höhenentwicklung der unmittelbar angrenzenden Bauteile ihre volumetrische Bedeutung und Maßstäblichkeit beibehalten, die gut proportionierte Hochhausscheibe ist weit genug von der historischen Bausubstanz entfernt.

Die Arbeit erzeugt gut proportionierte und klar orientierte Freiräume, die die Durchlässigkeit des Quartiers befördern. Mit der Entscheidung zum Varnhorster Kreisel einen neuen öffentlichen Raum auszubilden werden Potenziale aufgezeigt, das gesamte städtebauliche Umfeld aufzuwerten. Die Aufenthaltsqualität der Freiräume wird durch die Organisation der Eingangsbereiche zur Passage und insbesondere die Verknüpfung mit dem großzügigen, offenen Foyer zum Burgplatz und dem Familienpunkt zur Steelerstraße deutlich aufgewertet.

Diese Räume bilden einen gut gegliederten Filter zur Bernestraße und verleihen dem Eingangsbereich einen atmosphärischen und nutzungsfreundlichen Auftritt. Der klare Bezug zum Burgplatz eröffnet Potenziale für zukünftige städtebauliche Entwicklungen, auch zu einer später möglichen Überwindung der heute trennenden Schützenbahn. Die Hochhausscheibe stärkt durch ihr Zurückversetzen und den Höhenübergang der niedrigeren horizontalen Gebäudeteile das Gesamtensemble der Altkatholischen Kirche und der Synagoge.“

- Werden einzelne Büros oder Großraumbüros geplant?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es werden alle Arten von Büroarbeitsplätzen realisiert. Zudem werden verschiedene Besprechungsräume entstehen.

- Wird das geplante Gebäude Sonnenkollektoren erhalten? Falls dies der Fall ist, widerspricht das nicht den Zielen der grundsätzlich anzustrebenden Flachdachbegrünung?

Stellungnahme der Verwaltung:

Flachdachbegrünungen sind durch den Bebauungsplan Nr. 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ bzw. werden durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 01/18 „Bernestraße/Steeler Straße“ verbindlich festgesetzt.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unterhalb von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen. Dies wird sowohl in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch bei der Objektplanung berücksichtigt. Beide Maßnahmen dienen der ökologischen Verbesserung.

Das Projekt nutzt die Möglichkeit der regenerativen Energieerzeugung durch die Planung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des niedrigen Gebäudeteils des Backoffice. Hier sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich Ausrichtung, Sonneneinstrahlung und Verschattung geeignet, so dass auch die Wirtschaftlichkeit der Anlage gegeben ist. Die übrigen Dachflächen weisen deutliche Einschränkungen bezüglich der Verschattungssituation auf und sind daher nur eingeschränkt geeignet. Im Rahmen der Objektplanung für das BürgerRatHaus wird der Einsatz von Photovoltaikanlagen jedoch geprüft.

Themenbereich Sonstiges:

- Mit wie vielen Besuchern wird gerechnet?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird mit ca. 3.500 Kundenberatungen/Werktag und 1.150 Mitarbeitern gerechnet.

- Wann ist mit dem Beginn der Abrissarbeiten zu rechnen? Wo werden die Baustellenzufahrten sein? Ist es möglich, als betroffener Nachbar über den Bauablauf informiert zu werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ursprünglich geplante Fertigstellung des Projekts für Ende 2024 verschiebt sich aufgrund diverser, teilweise aufwändiger Planungsprozesse. Auftragsvergaben, Schadstoffsanierung, Abbruch und Herstellung der Baugrube werden derzeit vorbereitet. Die Bauausführung erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich von Januar 2024 bis Dezember 2026.

Beeinträchtigungen der Nachbarn können aus verständlichen Gründen nicht ausgeschlossen werden. Die Anregung, betroffene Nachbarn über den Bauablauf zu informieren, wird weiterverfolgt. Denkbar ist dies über Mitteilungen auf der homepage der Stadt Essen.

2.2. Schriftliche Stellungnahmen, Postkarten, E-Mails

Schriftliche Stellungnahmen, Postkarten, E-Mails gingen keine ein.