

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/22 "Kettwiger Straße/Kapuzinergasse"

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Begründung*

vom: 19.04.2022

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

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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	5
III.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	7
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
3.	Bebauungspläne	7
4.	Fachplanungen	8
5.	Sonstige Planungen	8
5.1.	Masterplan Einzelhandel	8
IV.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Historie	9
2.	Städtebauliche Situation	9
3.	Denkmalschutz	10
4.	Verkehr	10
5.	Technische Infrastruktur	11
5.1.	Versorgung	11
5.2.	Entwässerung	11
6.	Soziale Infrastruktur	11
7.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
8.	Boden	11
9.	Wasser	11
9.1.	Grundwasser	11
9.2.	Oberflächengewässer	12
9.3.	Wasserschutzgebiete	12
9.4.	Starkregen und Überschwemmungen	12
10.	Klima	12
11.	Lufthygiene	12

12.	Bergbau	12
13.	Kampfmittel	12
14.	Altlasten	13
15.	Immissionen	13
15.1.	Lärm	13
15.2.	Erschütterungen	13
V.	Planinhalt	14
1.	Vorhaben- und Erschließungsplan	14
1.1.	Nutzungskonzept	14
1.2.	Bebauungskonzept	14
1.3.	Grün und Freiflächen	14
1.4.	Erschließung	14
1.5.	Entwässerung	15
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	15
2.1.	Energetische Optimierung der Planung	15
2.2.	Mobilität und Verkehr	17
2.3.	Klimafolgenanpassung	17
VI.	Umweltauswirkungen	19
VII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	20

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Am Kopf des Willy-Brandt-Platzes, dem als Entrée zur Essener City geltenden Auftaktplatz gegenüber des Essener Hauptbahnhofs, steht seit 1915 in exponierter Lage das historische Eickhaus. Gemeinsam mit dem nordöstlich 1948 erbauten Derendorfhaus stellt es einen gemischt genutzten, allseits von der Fußgängerzone umgebenen Gebäudekomplex am südlichen Beginn der Essener Innenstadt dar. Die Eigentümerin DWI (49. Verwaltungsgesellschaft DWI Grundbesitz mbh), plant mit Blick auf die Qualifizierung der Immobilie eine denkmalverträgliche Entkernung und Neugestaltung des Gebäudeensembles mit einer modernen mehrgeschossigen Aufstockung. In Anbetracht der bedeutsamen Lage und Historie des Gebäudes wurde hierfür in Abstimmung mit der Stadt Essen ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Sieger des Wettbewerbs ist das Büro Architekten Brüning Rein, dessen Entwurf Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist. Geplant ist ein Neubau bei Erhalt der historischen Fassade mit einer gläsernen Aufstockung. Für die ersten beiden Geschosse des geplanten zwölfgeschossigen Neubaus ist weiterhin eine Einzelhandelsnutzung, für die übrigen Geschosse eine Büronutzung vorgesehen.

Durch die prägnante Lage am Willy-Brandt-Platz direkt am Eingang zur Essener City mit ihrer Fußgängerzone ist der Standort ideal für eine Nutzung durch den Einzelhandel geeignet, der dementsprechend seit Jahren die Erdgeschosszone sowie zum Teil das erste Obergeschoss des Gebäudeensembles belegt. Die bestehenden Einzelhandelsflächen sollen im Zuge der geplanten Neuentwicklung des Gebäudeensembles am Standort gesichert und modernisiert werden. Durch die neue hochwertige Gestaltung kann ein attraktives Einzelhandelsangebot gewonnen werden und an diesem exponierten Standort einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Förderung der Einzelhandelsentwicklung in der Essener Innenstadt leisten.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in Essen nach wie vor gegeben, auch wenn die aktuelle pandemische Lage die Nachfrage etwas gedämpft hat. Der Büromarkt 2022 zeigt auf, dass in Essen die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in zentralen Lagen bei 4,0% und somit im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig um 0,1 Prozentpunkte gesunken sind. Demnach wird bestätigt, dass insbesondere in zentralen, gut erreichbaren Standorten Büroflächen attraktiv sind. Der Standort des Plangebietes weist genau diese Eigenschaften auf. Vor diesem Hintergrund könnten die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu entstehenden Büroflächen einen Teil der Nachfrage bedienen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung schafft.

Die DWI-Gruppe ist als Vorhabenträger Initiator des Vorhaben- und Erschließungsplans. Ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB wird nun gestellt. Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger wird ein Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung geschlossen.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Durch die Innenentwicklung kann zum einen auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen und es können bestehende Strukturen gestärkt werden und zum anderen werden durch eine Entwicklung

im bestehenden Siedlungsbereich keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtkerns von Essen und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Nutzungen bei gleichzeitiger Aufwertung dieses für die Innenstadt Essen städtebaulich wichtigen Standortes am Willy-Brandt-Platz.

Die im Neubau vorgesehenen Einzelhandels- und Büro-Nutzungen gehen ebenfalls einher mit den städtebaulichen Zielen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs A Zentrum City, entspricht die Planung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort der städtischen Einzelhandelsstrategie, womit der Versorgungsbereich gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt geleistet werden kann. Die vorgesehene Realisierung moderner Büroflächen ist inmitten der Innenstadt in direkter Nähe zum Verkehrsknotenpunkt des Essener Hauptbahnhofes ebenfalls standortgerecht. Die Neubelebung, Vergrößerung und moderne Neugestaltung des Eickhauses wird vor dem Hintergrund der prominenten Lage am Eingangstor der Innenstadt und der parallel geplanten Neugestaltungen des ehemaligen Kaufhofgebäudes und des Willy-Brandt-Platzes seitens der Stadt Essen begrüßt. Die moderne Aufstockung des Gebäudes soll an dieser Stelle einen neuen städtebaulichen Akzent setzen und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort stärken.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Neubau des Eickhauses und Derendorfhauses unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes,
- Erhalt der historischen denkmalgeschützten Fassade und des Treppenhauses des Eickhauses,
- Moderne Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen Aufstockung,
- Bereitstellung moderner Einzelhandelsflächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum,
- Erweitertes Angebot zeitgemäßer Büroflächen im Zentrum der Innenstadt,
- Schaffung neuer Grünstrukturen inmitten der Innenstadt durch begrünte Dachterrassen und Dachflächen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 06.08.2019 in Kraft getreten ist.

Der LEP NRW stellt die Stadt Essen als Oberzentrum dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil darüber hinaus keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Textliche Ziele stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Zudem tangiert das Plangebiet ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (U-Bahn). In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP „gemischte Bauflächen“ dar. In dem in Aufstellung befindlichen Entwurf des Regionalplans Ruhr des RVR liegt der Geltungsbereich ebenfalls innerhalb der Festlegung „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² sind die geplanten Einzelhandelsflächen der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels nach § 11 Absatz 3 BauNVO zuzuordnen. Da der Vorhabenstandort im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist, ist das Vorhaben mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW vereinbar.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines bestehenden, im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen (2011) festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben ist mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW vereinbar.

Der Bebauungsplan mit seinen Entwicklungszielen Einzelhandel und Büronutzung ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entwickelbar und mit den oben genannten Zielen des LEP NRW in Einklang, sodass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landesplanung angepasst ist.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs von drei Bebauungsplänen. Für die Flächen des Eickhauses und des Derendorfhauses gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 4/85 "Innenstadt – südlicher Teil" aus dem Jahr 1985. Für die Randbereiche, in denen die Fußgängerzone liegt, gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1/89 "Innenstadt – 1. Ergänzung" aus dem Jahr 1990. Ergänzt werden die Bebauungspläne durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ aus dem Jahr 2018.

Im Bebauungsplan 4/85 ist für beide Gebäude, Eickhaus und Derendorfhaus, ein Kerngebiet mit einer GRZ von maximal 1,0 und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist für den nordöstlichen Bereich des Derendorfhauses eine maximale Geschosshöhe von fünf Geschossen und eine GFZ von maximal 4,4 festgesetzt. Im Planbereich des Eickhauses wiederum sind maximal sieben Geschosse zulässig und eine GFZ von maximal 5,5 festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen beide Grundstücke in Gänze. Als nachrichtliche

Übernahme ist die Begrenzung der U-Bahn (planfestgestellt gem. Personenbeförderungsgesetz PBfG) in der Planurkunde aufgenommen, die das Eickhaus auf der westlichen Seite tangiert. Im Jahr 2018 wurden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ textliche Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen im Bebauungsplan 4/85 ergänzt.

Im Bebauungsplan 1/89 ist rund um das Gebäudeensemble eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ festgesetzt.

4. Fachplanungen

Unterhalb des südwestlichen Bereiches des Plangebietes verlaufen planfestgestellte Anlagen der U-Stadtbahn.

Da es sich bei dem Bauvorhaben, um die Entwicklung und Aufstockung eines Bestandsgebäudes handelt, wird kein Eingriff in den Untergrund vorgenommen.

Dementsprechend bleibt die U-Stadtbahn von den Planungen unberührt.

Für die Tragfähigkeit durch die Aufstockung und die Erschütterung wird ein statistischer Nachweis erfolgen.

5. Sonstige Planungen

5.1. Masterplan Einzelhandel

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen von 2011 ist die Innenstadt von Essen als Hauptzentrum Zentrentyp A klassifiziert, welches die oberzentrale Versorgungsfunktion wahrnimmt. Das Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Das 1913 bis 1915 erbaute markante Gebäude des bedeutenden Architekten Professor Georg Metzendorf ist Zeugnis des Beginns der Geschichte Essens als Einkaufsstadt. Bauherren und erster Eigentümer waren die Stadt Essen zusammen mit der Firma Eick Söhne, die das städtebaulich bedeutsame Projekt gemeinsam realisierten. Es wurde zunächst an die Firma Eick Söhne als Geschäfts- und Einrichtungshaus vermietet. Nach Kriegszerstörungen wiederaufgebaut und in zahlreichen Umbauten verändert, erhielt das Gebäude, anstelle des historischen Pagodendaches der Erbauungszeit, im Zuge des Umbaus 1958 einen dem Zeitgeist entsprechenden flach auskragenden Dachabschluss über der neuen Brüstung des aufgestockten Staffelgeschosses. In dieser Form präsentiert sich das Eickhaus am Willy-Brandt-Platz bis heute. Das nordöstlich an das Eickhaus angrenzende deutlich kleinere Derendorfhaus wurde 1948 errichtet.

2. Städtebauliche Situation

Der Willy-Brandt-Platz gilt als das Entrée in die Essener Innenstadt. Der Platz wird täglich von zahllosen Fußgängern und einigen Radfahrern gequert, die sich ausgehend vom zentralen Verkehrsknotenpunkt am Hauptbahnhof in Essen in die Essener Innenstadt verteilen. Dieser zentrale Stadtplatz wird durch einige bedeutende Gebäude flankiert, die die Geschichte der Stadt geprägt haben. Eines dieser Gebäude ist das denkmalgeschützte Eickhaus, das die Nordseite und damit die vom Hauptbahnhof aus gesehen, die Kopfseite des Platzes einnimmt. Die anderen Platzkanten werden durch die ehemalige Hauptpost sowie das markante Kaufhofgebäude im Westen, welches sich aktuell im Umbau befindet und den historischen Handelshof im Osten besetzt und bestimmen den Stadteingang in die City. Der Willy-Brandt-Platz wird unter anderem für verschiedene Anlässe als Veranstaltungsort genutzt, wie dem Weihnachtsmarkt, dem Light Festival oder dem Musikfestival „Essen Original“. Zukünftig soll der Platz durch eigene Planungsverfahren eine gestalterische Überarbeitung erfahren.

Die ostseitig am Eickhaus verlaufende Kettwiger Straße ist durch eine Vielzahl von Geschäften, Lokalen und Cafés charakterisiert und bildet die Hauptachse der Fußgängerzone. Von hier aus erschließt sich die Innenstadt Essens, die u.a. mit dem Grillo-Theater, der Lichtburg und dem Essener Dom neben dem Einzelhandel auch touristische Anziehungspunkte aufweist und gleichermaßen Büro- und Verwaltungsstandorte umfasst, die ebenfalls zu einer sehr starken Frequentierung beitragen. Die westseitig verlaufende Rathenaustraße ist ebenfalls Teil der Fußgängerzone, ist aber weniger stark frequentiert. Gleichwohl finden hier beispielsweise im Rahmen des alljährlichen Weihnachtsmarkts mehrere Stände und Buden ihren Platz. Die Kapuzinergasse im Norden verbindet beide Straßen und stellt im Westen eine Verbindung zum Hirschlandplatz her.

Das Eickhaus ist auf seiner Südseite schmaler als im Norden, da es mit seinen Gebäudekanten dem nach Norden leicht anwachsenden Abstand zwischen Kettwiger Straße und Rathenaustraße folgt. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 1.023 m² und die oberirdische Bruttogeschossfläche beträgt ca. 6.500 m². Das Gebäude besteht aus einem sechs-geschossigen Kopfbau mit einem Staffelgeschoss sowie einem rückwertigen Gebäudeteil mit vier Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen sowie zwei Untergeschossen. Im Gebäude finden sich Einzelhandelsnutzungen sowie Büronutzungen.

Das deutlich kleinere „Derendorfhaus“ wurde 1948 mit vier Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen errichtet und steht nicht unter Denkmalschutz. Auf dem 136 m² großen Grundstück finden sich ca. 750 m² oberirdische Bruttogeschossfläche. Im Erdgeschoss und

Untergeschoss ist Einzelhandel untergebracht während in den oberen Geschossen Büroflächen liegen.

Die derzeitige Gebäudekante und damit auch die Grundstücksgrenze an der Ecke Kettwiger Straße und Kapuzinergasse ist als „gefaste Ecke“ ausgebildet. Diese Form der Eckausbildung ist weder im Kontext der Bestandssituation in der Nachbarschaft noch durch die Funktion im Gebäude selbst nachvollziehbar. Daher bestand im Rahmen des Wettbewerbs die Möglichkeit, diese Ecksituation zu bis zu einer „90° Ecke“ zu erweitern und das Wettbewerbsgebiet entsprechend zu erweitern. Von dieser Möglichkeit macht der zugrunde liegende Siegerentwurf Gebrauch. Seitens der Stadt Essen als Eigentümerin der betroffenen Verkehrsflächen besteht diesbezüglich Konsens. Ein Verkauf des kleinen Grundstücksteil an den Vorhabenträger wird von der Stadt Essen in Aussicht gestellt.

3. Denkmalschutz

Das Eickhaus, Kettwiger Straße 1, steht unter Denkmalschutz und wird unter der laufenden Nr. 361 in der Denkmalliste der Stadt Essen geführt. Baudenkmal i. S. d. § 2 DSchG sind die umlaufenden Fassaden sowie ein Treppenhaus auf der westlichen Seite des Gebäudes an der Rathenaustraße, da sie aufgrund ihres geschichtlichen, insbesondere stadtgeschichtlichen und architekturgeschichtlichen Zeugniswertes bedeutend sind für die Geschichte des Menschen. Die geschützten Teile des Gebäudes sind beim Umbau zu erhalten.

Das Gebäude zeigt traditionalistische Architektur, dem Klassizismus und Barock nahestehend, mit Nachklängen des Jugendstils. Die Bestandsfassade ist eine werksteinverkleidete Muschelkalk-Fassade (Fassadenreparaturen 1949, 1952, 1953 u. später). Im Laufe der Zeit wurden weitere Änderungen durchgeführt: u.a. wurden die vier südseitigen Fenster im 2. Geschoss vermauert. Aus der Nachkriegszeit stammt auch die brüstungsartige Attika vor dem 7. Geschoss (Aufstockung von 1958), über dem Deckgesims oberhalb der Säulenreihe im 6. Geschoss, dem ursprünglichen Traufgesims. Von der Erdgeschoß-Verkleidung sind fünf mit Kapitellen versehene Schaufensterpfeiler an der Ecke Rathenaustraße und Kapuzinergasse weitgehend erhalten.

Das Eckhaus Kettwiger Str. 3 / Kapuzinergasse 1 („Derendorffhaus“) ist nicht Bestandteil des Baudenkmals. Das ursprüngliche Eckgebäude wurde im Zweiten Weltkrieg schwer zerstört. Nach dem Krieg entstand ein Neubau, bei dem einige Rohbauteile des Erd- und Kellergeschosses der Kriegsrüine übernommen wurden. Die Fassaden und das mit Dach des Nachkriegseckhauses (beides erhaltenswert i. S. d. § 25 DSchG) sind dem Eickhaus weitgehend angeglichen; der Verputz imitiert den Werkstein des Eickhauses.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist auf allen vier Seiten von Fußgängerzonen umgeben, die nur in Ausnahmefällen durch den motorisierten Verkehr genutzt werden dürfen. Eine Anfahrt mit dem PKW ist demnach in der Regel nicht möglich. Gleichwohl finden sich verschiedene öffentlich zugängliche Parkhäuser in 100 – 200 m Luftlinie zum Plangebiet. Das Plangebiet ist durch die direkte Nähe zum Hauptbahnhof Essen sehr gut an den ÖPNV und den SPNV angebunden. Der Hauptbahnhof Essen ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV und den SPNV in der Stadt Essen und bietet tags und nachts diverse lokale, regionale und überregionale Verbindungen per Bahn, Straßen- und U-Bahn und Bus.

Die Rathenaustraße zählt zum Hauptroutennetz des Radwegenetzes der Stadt Essen sowie zum Radverkehrsnetz NRW. Damit ist das Plangebiet ebenfalls direkt an das städtische sowie regionale Radroutennetz angeschlossen.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Versorgung

Da die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits Anschlüsse an die bestehenden Versorgungssysteme wie Wasser, Strom, Telekommunikation nutzt, kann die Versorgung sichergestellt werden. Die Leitungsstrukturen in den angrenzenden Straßen weisen ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Erdgas auf.

5.2. Entwässerung

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist derzeit noch über den offenen Schmutzwasserlauf der Berne –Einleitstelle Hauptsammler Innenstadt-, mit Anbindung an die Abwasserkanäle Berne und Emscher sowie an die Kläranlage Bottrop der Emschergenossenschaft –EG- im weiteren Verlauf, gesichert. Nach vollständiger Fertigstellung der Gewässerentflechtungsarbeiten durch die EG erfolgt die äußere entwässerungstechnische Erschließung über die Regenwasserbehandlungsanlage –RÜB Grillostraße- und im weiteren Verlauf über die o. g. Kläranlage.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit wesentlich über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen –Lindenallee, Kettwiger Straße und Rathenaustraße-. Darüber hinaus dient die beabsichtigte Dachbegrünung einer Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6. Soziale Infrastruktur

Zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs steht im Hauptbahnhof ein Lebensmitteldiscounter in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet zur Verfügung. Darüber hinaus liegt das Plangebiet inmitten der Innenstadt von Essen, sodass in der direkten Umgebung viele diverse Angebote des Einzelhandels, der Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsangebote zu finden sind.

Ebenso finden sich einige soziale Einrichtungen in fußläufiger Umgebung. Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt ca. 150 m östlich des Plangebiets, die Frida-Levy-Gesamtschule liegt in gleicher Richtung 400 m entfernt, das Burggymnasium und die Volkshochschule sogar noch näher. Die Zentralbibliothek Essen und die zentrale Bürgeramtsstelle sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Kirchen und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls in der Innenstadt zu finden. Mit dem Grillo-Theater und der Lichtburg finden sich zudem bedeutende kulturelle Einrichtungen in der näheren Umgebung.

Die nächstgelegene Spielfläche ist weniger als 100 m am Hirschlandplatz entfernt zu finden, etwas weiter liegt der Waldthausenpark. Auch der Stadtpark mit größeren Grünflächen sowie dem Aalto-Theater und der Philharmonie ist noch fußläufig gut erreichbar.

7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Die beiden Grundstücke des bestehenden Gebäudeensembles sind gänzlich versiegelt. Der Bestandsbau verfügt über keine grünen Elemente wie bspw. ein begrüntes Dach.

8. Boden

Zurzeit liegen noch keine Informationen vor.

9. Wasser

9.1. Grundwasser

Zurzeit liegen noch keine Informationen vor.

9.2. Oberflächengewässer

Im Plangebiet und der näheren Umgebung existieren keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von förmlich festgestellten oder vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebieten für 100-jährliches Hochwasser. Ebenso liegt es außerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Das Plangebiet ist durch keines der in den Hochwasserrisikokarten aufgeführten Hochwasser-Szenarien (HQhäufig, HQ100, HQextrem) betroffen.

9.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

9.4. Starkregen und Überschwemmungen

Gefährdungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Im Kreuzungsbereich Kettwiger Straße/Kapuzinergasse (außerhalb des Plangebietes) gibt es zwei Senken, die bei Starkregen max. 10 cm voll Wasser stehen. Das ist unter Umständen bei der Planung der Fahrradgarage im Untergeschoss zu berücksichtigen.

Zur Reduzierung des Wasserabflusses bei Starkregen und zur Verbesserung des Mikroklimas können Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser, wie Gründächer und Fassadenbegrünungen, vorgesehen werden.

10. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte „Klimaanalyse Stadt Essen“ (Maßstab 1 : 40.000, Stand 2002) ist das Plangebiet dem Klimatop „Innenstadtklima“ zugeordnet und liegt im „Lastraum der Innenstadt“ (Sanierungszone II), der mit dem lokalen Hinweis versehen ist, dass die erhöhte klimatische/lufthygienische Belastung keine weitere Bebauung, bzw. Verdichtung zulässt. Durch den hohen Versiegelungsgrad und den geringen Grünflächenanteil, auch im Umfeld des Plangebiets, besteht eine erhöhte Gefahr gegenüber Hitzestress in diesem Bereich. Der Willy-Brandt-Platz ist einer der heißesten Standorte im Stadtgebiet. Dadurch, dass die Baugrenzen des Eickhauses beibehalten werden, wird sich zunächst die bioklimatische Gesamtsituation nicht verschlechtern. Gleichwohl birgt der geplante Glasaufbau das Potential einer Aufheizung. Die Reflexionen der Fassade könnten die Situation weiter verschlechtern. Um eine Aufheizung auszuschließen, wird ein mikroklimatisches Gutachten zur Beurteilung der Reflektionswirkung der Fassade erstellt.

Durch die Aufstockung des Eickhauses auf insgesamt 12 Geschosse kann es zudem zu Fallwinden kommen, welche den Windkomfort negativ beeinträchtigen können. Um solche negative Effekte durch die Aufstockung auszuschließen, wird ein Windgutachten beauftragt, welches den Windkomfort auf dem Willy-Brandt-Platz sowie auf der Kettwiger Straße und Rathenaustraße näher betrachtet.

11. Lufthygiene

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplans Ruhr und innerhalb der Umweltzone Essen. Es befinden sich keine Messstellen in der Nähe und es gibt keine Hinweise auf eine hohe Luftbelastung.

12. Bergbau

Eine Grubenbildeinsichtnahme wird durchgeführt.

13. Kampfmittel

Eine Prüfung der Gefährdung durch Kampfmittel erfolgt im weiteren Verfahren.

14. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind nicht im Kataster über Altlasten und Verdachtsflächen erfasst. Es liegen demnach keine Altlastenverdachtsflächen vor.

15. Immissionen

15.1. Lärm

Auf das Plangebiet wirken aus verschiedenen Richtungen unterschiedliche Lärmimmissionen ein. Verkehrliche Lärmimmissionen sind seitens der südlich des Willy-Brandt-Platzes liegenden Straßenverkehrskreuzung zu vermuten, doch insbesondere seitens des Bahnverkehrs am südlich, erhöht liegenden Hauptbahnhof zu erwarten. Zusätzlich wird in Zukunft durch die südlich des Willy-Brandt-Platzes geplante Bahnhofstangente der Ruhrbahn weiterer Schienenverkehrslärm hinzukommen. Zur Bewertung der verkehrlichen Emissionen wird ein Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Darüber hinaus wirken auf das Plangebiet ebenfalls gewerbliche Lärmimmissionen seitens der umgebenden Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe ein, die gutachterlich zu berücksichtigen sind. Abschließend ist zudem Freizeitlärm seitens besonderer Veranstaltungen auf dem Willy-Brandt-Platz, wie bspw. dem Weihnachtsmarkt, zu betrachten.

15.2. Erschütterungen

Das Grundstück des Eickhauses wird auf der westlichen Seite im Untergrund von den bestehenden Tunneln der U-Bahn der Ruhrbahn tangiert. Die Beurteilung, ob zu den potentiellen Erschütterungen durch die U-Bahn ein Gutachten erforderlich ist, erfolgt durch einen beauftragten Statiker.

V. Planinhalt

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

1.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel und in den übrigen Geschossen eine Büronutzung vor. Die zwei geplanten Kellergeschosse sollen vorwiegend als Lagerflächen genutzt werden. Im ersten Untergeschoss ist zudem eine Fahrradgarage geplant. Hier sollen zum einen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze für das Vorhaben untergebracht werden, sowie eine öffentlich nutzbare, gewerblich betriebene Fahrradgarage Platz finden.

1.2. Bebauungskonzept

Das geplante Vorhaben wird, wie bereits das Bestandsgebäudeensemble, die Grundstücksflächen voll ausfüllen. Dabei sollen die umlaufenden, historischen Fassaden des Eickhauses erhalten bleiben. Entsprechend ist eine Entkernung (ausgenommen des unter Denkmalschutz stehenden Treppenhauses) und ein Neubau hinter den bestehenden Fassaden mit einer Aufstockung geplant. Allein in der nordöstlichen Ecke ist eine kleine Ausdehnung der horizontalen Gebäudemaße geplant: Dieser im Bestand als „gefaste Ecke“ ausgebildete Bereich soll insoweit erweitert werden, als das ein 90° Winkel entsteht. Die sechs Geschosse der historischen Fassade zum Willy-Brandt-Platz, bzw. vier Geschosse im rückwärtigen Bereich, werden um sechs, bzw. acht weitere Geschosse in Form einer modernen, gläsernen Aufstockung ergänzt. Demnach ist der Neubau mit insgesamt elf Geschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss geplant. Nach Norden und den nördlichen Seiten staffelt sich das Gebäude mit Dachterrassen ab und bildet so den Übergang zur bestehenden Bebauung. Auf dem Staffelgeschoss ist darüber hinaus eine Einhausung für die Haustechnik vorgesehen.

Das heutige Derendorfhaus wird durch den Neubau in Gänze ersetzt, wobei die historische Natursteinfassade des Eickhauses in reduzierter moderner Formensprache fortgesetzt wird und der Neubau somit als selbstverständliche Ergänzung des Eickhauses ablesbar bleibt.

Die Gestaltungsmerkmale sind in die Ansichten des Vorhabens eingeflossen und werden durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Grundzügen festgelegt. Dabei soll bei Fortführung der Objektplanung ein Spielraum in der Gestaltung von Details möglich sein, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht grundsätzlich geändert wird.

1.3. Grün und Freiflächen

Das Vorhabengrundstück wird, wie bereits im Bestand und in der Innenstadt üblich, vollständig überbaut, sodass keine Grün- oder Freiflächen auf Erdgeschossebene entstehen. Gleichwohl sind auf den durch die Staffelung auf unterschiedlichen Ebenen entstehenden Dachterrassen, sowie auf der obersten Dachterrasse zum Teil eine extensive Dachbegrünung, zum Teil eine grüne Dachterrassengestaltung mit Bepflanzungen geplant. Hiervon ausgenommen sind die für die Haustechnik erforderlichen Dachbereiche.

1.4. Erschließung

Das Gebäude ist ringsum von der Fußgängerzone der Essener Innenstadt umgeben. Eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie Angebote für den ruhenden Verkehr auf dem Vorhabengrundstück sind somit nicht möglich und nicht vorgesehen. Eingänge vom öffentlichen Raum aus in das Gebäude sind auf allen vier Seiten des Gebäudes vorgesehen. Das Gebäude orientiert sich damit zu allen Seiten der Fußgängerzone.

1.5. Entwässerung

Es ist vorgesehen, die Flächen wie im Bestand an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gemäß §1 Abs. 5 S. 2 BauGB ist der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Konkrete Belange des Umweltschutzes werden in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB aufgeführt, hierbei soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes [...] sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§1a Abs. 5 S. 1 BauGB).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes werden die energetische Optimierung, Energieversorgung, Mobilität und Verkehr und Klimafolgenanpassung im Plangebiet näher betrachtet und deren Maßnahmen bestmöglich integriert. So können notwendige Voraussetzungen für Klimaschutz und -anpassung im Bebauungsplan gewährleistet werden.

2.1. Energetische Optimierung der Planung

Die Stadt Essen verfolgt seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1984 Rahmenvorstellungen zu einem örtlichen Energiekonzept formuliert wurden, hat die Stadt Essen in den 90er Jahren ein „Handlungskonzept zur rationellen Energieverwendung und Umweltentlastung in Essen“ (Energiekonzept) aufgestellt und vom Rat beschließen lassen.

Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen noch einmal ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und war 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 (vgl. §1 Abs. 6 Nr.7 f).

Vor diesem Hintergrund sind kompakte Stadtstrukturen, kurze Wege, Funktions- und Nutzungsmischung, Verkehrs- und Mobilitätsmanagement (mehr Mobilität und weniger Verkehr) und effizienter und energiesparender öffentlicher Nahverkehr wichtige Voraussetzungen zur Abmilderung des Klimawandels.

Ein wichtiger Bestandteil der Energie- und Klimaschutzstrategie ist die energetische Optimierung der Bauvorhaben. In diesem Zusammenhang stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zum 1. November 2020 ersetzt hat, bereits gesetzliche Mindestanforderungen außerhalb der Regelungen im Bebauungsplan fest. Diese umfassen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine klimafreundliche Energieversorgung beim Neubau erfolgt und gleichzeitig dem Bauherren Optionen bei der Erfüllung der energetischen Neubaustandards gegeben werden. Des Weiteren darf davon ausgegangen werden, dass die Einsparung von Energie im wirtschaftlichen Interesse der Eigentümer liegt, wenn die daraus resultierende wirtschaftliche Belastung zumutbar ist.

Mit der Anwendung des Leitfadens wird die städtebauliche Planung überprüft und optimiert. Das Ergebnis der energetischen Optimierung dient als flankierende Maßnahme zur Umsetzung der Anforderungen durch das o.g. Gesetz bei der Gebäudeausführung.

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

Kompaktheit der Bebauung

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf berücksichtigt werden kann, ist die städtebauliche Kompaktheit. 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 CO₂ 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. Für kleinere Baukörper (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), die allerdings eher ungünstig sind als Bauform, liegt die energetisch optimale Gebäudeabmessung bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe bei 1/1 bis 3/2 und bei einer Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses.

Auch über die Bauweise in Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der Lage von Baulinien und -grenzen, kann die Kompaktheit der Gebäude zur Erhöhung des Potentials auf passive Sonnenenergienutzung und Verringerung des Energiebedarfs bestimmt werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung bewegt sich hinsichtlich der Gebäudetiefe und -länge in den Maßen der Bestandsbebauung, da die unter Denkmalschutz stehende historische Fassade des Eickhauses erhalten bleibt und der Neubau innerhalb der bestehenden Maße stattfindet. Dabei werden, wie bereits im Bestand, die Grundstücksflächen in Gänze bebaut und der Spielraum zwischen den begrenzenden Verkehrsflächen voll genutzt. Das Eickhaus weist bereits im Bestand durch allseits hohe Gebäudelängen eine hohe städtebauliche Kompaktheit auf, die vom Neubau in dieser Form fortgeführt wird. Durch die geplante Aufstockung des Gebäudes um sechs neue Geschosse dürfte sich zwar vermutlich das A/V-Verhältnis leicht verringern, gleichwohl wird deutlich mehr Nutzfläche bei einer weiterhin sehr optimalen städtebaulichen Kompaktheit geschaffen, sodass die Kompaktheit der Bebauung und damit die Energieeffizienz des Projektes gegenüber einer alternativen Realisierung der zusätzlichen Flächen an anderem Standort günstiger sein dürfte.

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. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Hinsichtlich der Gebäudeausrichtung bestehen im vorliegenden Fall keine Alternativen, da der geplante Neubau sich innerhalb der Ausmaße der historischen Fassaden des Bestandsbaus bewegt. Passive solare Gewinne werden insbesondere über die südliche Fassade erzielt. Das Gebäude profitiert bei seiner Nord-Südausrichtung allerdings von einer leichten Ausrichtung der östlichen und westlichen Fassaden nach Süden hin, da die

Nordfassade länger als die Südliche ist. Die aufgestockten neuen Geschosse oberhalb der historischen Bestandsfassade werden zudem mit einer Fassade mit hohem Glasanteil ausgestattet, sodass eine Wärmegewinnung durch direkte Besonnung der Büroräume, soweit sinnvoll (außenliegende Sonnenschutzelemente können bei hohen Temperaturen Schatten spenden), ermöglicht wird.

Energieversorgung

Innovative Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) können die Wärme- und Energieversorgung des Gebäudes deutlich reduzieren und damit zur Einsparung fossiler Brennstoffe beitragen und den CO₂-Ausstoß vermindern. Übliche KfW-Standardbauweisen erfordern jedoch zusätzliche Energieversorgungssysteme. Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle. Die Festsetzung eines Energieträgers ist im Hinblick auf die Komplexität und Wirkungsweisen der technischen Systeme und Anforderungen im Kontext des o.g. Gebäudeenergiegesetz nicht sinnvoll.

2.2. Mobilität und Verkehr

Die Stadt Essen hat sich 2014 das Ziel eines neuen Modal Splits gesetzt. Dieser sieht für das Stadtgebiet bis 2035 jeweils 25% für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr vor. Im Rahmen eines Mobilitätsplans soll hiermit eine Neuausrichtung stattfinden und der ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr ausgebaut und gestärkt werden.

Durch die geplante denkmalverträgliche Entkernung und Neugestaltung des bestehenden Gebäudeensembles mit einer modernen mehrgeschossigen Aufstockung im Bestand macht das Vorhaben Gebrauch von den bestehenden Infrastrukturen und stärkt diese durch eine höhere Nutzungsdichte. Insbesondere durch die optimale Anbindung an den ÖPNV und SPNV insbesondere durch die direkte Lage am Essener Hauptbahnhof, doch auch durch die Nachverdichtung inmitten bestehender Strukturen des Einzelhandels und der Gastronomie in der Essener Innenstadt steht das Vorhaben ganz im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und dem städtebaulichen Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Durch die Modernisierung und den Ausbau des Bestandsbaus und die damit einhergehende Sicherung und Ausweitung der Nutzungsflächen im Plangebiet fördert das Vorhaben die Nutzung der vorgenannten Standortvorteile und hiermit einen erhöhten Anteil des ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehrs im Modal Split der Stadt Essen, ganz im Sinne des Klimaschutzes.

2.3. Klimafolgenanpassung

Neben dem Klimaschutz durch Energieeffizienz, spielt auch die Klimaanpassung durch grüne Infrastruktur eine tragende Rolle für die Daseins- und Zukunftsvorsorge. Langanhaltende Hitzeperioden, Trockenheit und heftige Stürme sind Folgen des Klimawandels. Sie sind Anzeichen, dass die Anpassung der Stadt an den Klimawandel zügig erfolgen muss. Dabei ist das Grün in der Stadt ein entscheidender Faktor und sorgt im überhitzten Innenstadtbereich für Abkühlung und damit für eine Steigerung der Lebensqualität.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr Nordrhein-Westfalen hat 2014 den Leitfaden „Urbanes Grün – Konzepte und Instrumente“ herausgegeben. Im Rahmen dieses Leitfadens werden vielfältige Empfehlungen für Maßnahmen der Klimaanpassung in Städten benannt. Unter anderem sind mehrdimensionale Nutzungen oder Mehrfachnutzungen auf privaten Flächen möglich, welche im Bebauungsplan über Festsetzungsmöglichkeiten (wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung in Form von Mindestanforderungen) planungsrechtlich

gesichert werden können. Anreize können durch einen oftmals langfristigen Mehrwert durch die Maßnahmen erzielt werden.

Als Kommune der Emscherregion hat auch die Stadt Essen am 15. Mai 2014 die Absichtserklärung der Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ unterzeichnet und sich zur Umsetzung von wassersensibler Stadtentwicklung verpflichtet.

Aufgrund der Zielrichtung im Integrierten Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde die Stadt Essen für das bundesweite Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Urbane Strategien zum Klimawandel –kommunale Strategien und Potentiale“ ausgewählt. Somit ist sie Teil der Forschung klimagerechte Stadtentwicklung durch planerische Vorsorge zu verwirklichen.

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhaben hat die Stadt Essen einen Entwurf eines Strategie- sowie Maßnahmenkonzepts zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels "Stadt begegnet Klimawandel" erstellt. In diesem stellt sie dar, dass Ziel der Stadtentwicklungspolitik die Schaffung von adäquatem Lebensraum ist. Dies soll durch die sogenannte „doppelten Innenentwicklung“ geschehen. Diese ist ein Kompromiss aus einer verträglichen Dichte der Bebauung und gleichzeitiger Schaffung von erreichbaren Grün- und Freiflächen. Dabei sollte besonders bei Neuplanungen der Status quo (Bestand und Entwicklungspotential von Grünstrukturen) des Plangebietes betrachtet werden und in den Neuplanungen erhalten bleiben oder verbessert werden. Alternativ können Ausgleichsmaßnahmen erfolgen (§1 Abs.3 BauGB). Nur so kann langfristig eine Anpassung an den Klimawandel geschaffen werden.

Die Stadt Essen ist an einer Vielzahl von Initiativen und Bündnissen beteiligt. Sie stellt beispielsweise derzeit den SECAP (Sustainable Energy and Climate Action Plan) auf, der Maßnahmen auf dem Weg in die Klimaneutralität in 2050 aufzeigen soll.

Seit dem Gewinn des Titels „Grüne Hauptstadt Europas 2017“ im Juni 2015 hat die Stadt Essen eine neue Marke geschaffen. Die Themen und Ziele, die sich mit diesem Titel verbinden, sollen in angepasster organisatorischer Form in die Zukunft getragen werden. Die neue Dachmarke trägt ab 2018 den Namen „Europäische Grüne Hauptstadt Agentur“. Die Agentur bündelt die Themen der Klimawerkstadt Essen und der Grünen Hauptstadt Europas strategisch und führt die Zusammenarbeit in den etablierten Strukturen themenbezogen weiter.

Im vorliegenden Plangebiet sind aufgrund der begrenzten Grundstücksgrößen bei gleichzeitiger Realisierung der vorgesehenen Nutzungen in der innerstädtischen Lage die Möglichkeiten für Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sowie der doppelten Innenentwicklung deutlich begrenzt. Bereits im Bestand sind die Grundstücke durch das Gebäudeensemble aus Eickhaus und Derendorfhaus in Gänze versiegelt.

VI. Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Bauvorhaben können zwar grundsätzlich Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter einhergehen, die in erster Linie durch die größere Kubatur der neuen Bebauung und die Erhöhung der Nutzungsflächen hervorgerufen werden. Negative Auswirkungen sind durch den Ersatzbau allerdings als nicht wesentlich einzuschätzen. Eine Betrachtung aller Schutzgüter erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, in der auch bspw. die klimatischen Belange betrachtet werden (vgl. Kap. IV 10.).

Bezogen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu nennen. Eine Lärmuntersuchung ist erforderlich. Darüber hinaus könnten sich negative Auswirkungen durch Fallwinde durch den Hochbau ergeben.

Des Weiteren wird ebenfalls im weiteren Verlauf des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen, um zu prüfen, inwieweit planungsrelevante Tierarten von dem Vorhaben, hier insb. des Gebäudeabrisses betroffen sein könnten.

Die Ergebnisse der gesamten Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengestellt.

VII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 4/85 „Bebauungsplan Innenstadt – südlicher Teil“
 - Nr. 1/89 „Bebauungsplan Innenstadt – 1. Ergänzung“
- ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Andreas Müller
Abteilungsleiter

Ronald Graf
Amtsleiter