

Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Begründung*

vom: 07.11.2023

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 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



Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	10
III.	Planverfahren	12
IV.	Planungsrechtliche Situation	13
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	13
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	13
3.	Regionalplan Ruhr (Entwurf)	13
4.	Bebauungspläne	13
V.	Bestandsbeschreibung	15
1.	Historie	15
2.	Städtebauliche Situation	16
3.	Denkmalschutz	17
3.1.	Baudenkmäler	17
3.2.	Bodendenkmäler	17
4.	Verkehr	18
5.	Technische Infrastruktur	18
6.	Soziale Infrastruktur	18
7.	Natur, Landschaft und Artenschutz	18
8.	Boden	19
9.	Wasser	19
9.1.	Grundwasser	19
9.2.	Oberflächengewässer	20
9.3.	Wasserschutzgebiete	20
9.4.	Starkregen und Überschwemmungen	20
10.	Klima	20

11.	Lufthygiene	21
12.	Bergbau	21
13.	Altlasten	21
14.	Lärmimmissionen	21
VI.	Städtebauliches Konzept	22
1.	Entwurfsbeschreibung	22
1.1.	Städtebauliche Struktur und Nutzungskonzept	22
1.2.	Erschließung	23
1.3.	Entwässerung	24
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	24
2.1.	Klimaanalyse / Planungshinweiskarte	24
2.2.	Energetische Optimierung der Planung	25
2.3.	Mobilität und Verkehr	26
2.4.	Klimafolgenanpassung	27
2.5.	Fazit	28
VII.	Planinhalt	29
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	29
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	29
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	30
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	31
1.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	31
1.5.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	32
1.6.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	33
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 Abs. 2 BauO NRW)	35
3.	Hinweise	35
3.1.	Relevante Unterlagen	35
3.2.	Gutachten	35
3.3.	Städtebaulicher Vertrag	36
3.4.	Städtische Satzungen	36
3.5.	Altlastenverdachtsfläche	36
3.6.	Umgang mit Bodendenkmälern	36
3.7.	Ableitung von Niederschlagswasser	37
3.8.	Kampfmittel	37
3.9.	Artenschutz	37
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	38

IX.	Auswirkungen der Planung	39
1.	Stadtentwicklung und städtebauliche Gestalt	39
2.	Verkehr	39
3.	Schall	41
4.	Bodendenkmäler	47
X.	Umweltauswirkungen	48
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	48
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschließlich Artenschutz)	49
3.	Schutzgut Boden und Fläche	50
4.	Schutzgut Wasser	51
5.	Schutzgut Luft / Lufthygiene	51
6.	Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	52
7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
8.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	53
9.	Sicherung erforderlicher Maßnahmen	54
XI.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	55
XII.	Bodenordnung	59
XIII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	60
XIV.	Kosten und Finanzierung	61

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Stadtkern und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Kastanienallee,
- im Osten durch die I. Weberstraße,
- im Süden durch den Weberplatz und
- im Westen durch die Tiefgaragenzufahrt des Gebäudes „Weberplatz 3“ südlich der Kastanienallee.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die nördlich des Weberplatzes, am nördlichen Rand der Essener Innenstadt gelegene Blockrandbebauung war in den letzten Jahren zunehmend durch eine marode Bausubstanz sowie eine wenig ansprechende Architektursprache und in Teilen durch Leerstand geprägt. Vor dem Hintergrund der integrierten, zentralen Lage mit einem umfassenden Angebot an sozialer und technischer Infrastruktur wird eine Nutzungsintensivierung am Standort als erstrebenswert erachtet. Eine Sanierung des bisherigen Gebäudebestandes wurde daher nicht für zielführend erachtet, sodass dieser bereits im Frühjahr 2023 abgetragen wurde.

Ebenso erscheint die als Parkfläche titulierte Freifläche einschließlich der hier vorhandenen Treppenanlage westlich des ehemaligen Gebäudeblockes dem Standort entsprechend unscheinbar und schöpft das Potenzial eines attraktiven städtischen Freiraumes zwischen Weberplatz und dem nördlich gelegenen Universitätsviertel/Grüne Mitte Essen nicht aus.

Auf diese Weise besteht nunmehr die Möglichkeit, die Bruttogrundfläche im Plangebiet gegenüber der bisherigen Bebauung zu erhöhen und somit zusätzlichen Raum für Handel, Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und sonstige dem Standort angemessene gewerbliche Einrichtungen sowie nicht zuletzt für dringend benötigten (innerstädtischen) Wohnraum zu schaffen (siehe unten).

Des Weiteren besteht durch eine städtebauliche Neuordnung am Standort die Möglichkeit, neue Raumkanten und Blickachsen auszubilden und somit einen fließenden Übergang von der nördlichen Innenstadt zum Universitätsviertel zu schaffen. Durch die Ansiedlung kundenintensiver Nutzungen und neuen Wohnraums sowie eine moderne Architektursprache besteht das Potenzial einer Belebung des Weberplatzes und einer Attraktivierung der nördlichen Essener Innenstadt sowie einer Stärkung der vorhandenen Infrastruktur. Nicht zuletzt besteht durch die Einbeziehung der westlich angrenzenden Freifläche (Treppenanlage) in die Planung die Möglichkeit, an dieser Stelle einen neuen attraktiven städtischen Freiraum zu schaffen.

Für die städtebauliche Entwicklung wurde durch das Architekturbüro Gribbacher Nogales Architekten GmbH aus Düsseldorf im Auftrag einer lokalen Investorin, der Allbau Managementgesellschaft mbH, ein Entwurf erarbeitet. Dieser sieht die Umsetzung eines urbanen, gemischt genutzten Gebäudeblocks und eine Neugestaltung des westlich angrenzenden Freiraumes vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ erfolgt als Angebotsbebauungsplan. Gleichzeitig sollen aber auch gezielt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des genannten Projektes geschaffen werden.

Wohnungsbedarf 2030 (InWIS)

Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 bildet die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 (INWIS-Studie).

Das zentrale Ergebnis der INWIS-Studie ist, dass bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht.

Quantitative Betrachtung

Die demografischen Veränderungen (Bevölkerungszahl, -zusammensetzung, Haushaltsentwicklung) lösen insbesondere einen Neubau- bzw. Nachholbedarf an Wohnungen aus. Darüber hinaus entsteht durch Abriss und Zusammenlegen von Wohnungen ein Ersatzbedarf. Dabei gestaltet sich der demografisch bedingte Neubau- und Nachholbedarf mit ca. 1.560 Wohneinheiten insgesamt deutlich geringer als der Ersatzbedarf, der sich aus der Struktur des Essener Wohnungsbestands ergibt (etwa 12.780 Wohneinheiten). In Summe entwickelt sich nach der InWIS-Studie bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von etwa 14.340 Wohneinheiten.

Die Flüchtlingsmigration ist in der Studie moderat berücksichtigt worden. Verlässliche Prognosen zum künftigen Umfang der Flüchtlingszuwanderung waren und sind nicht sachgerecht möglich. Daher wurde nur der Zusatzbedarf an Wohnraum, der durch die der Stadt Essen in den Jahren 2015 und 2016 tatsächlich zugewiesenen Flüchtlinge entsteht bzw. entstanden ist, in der InWIS-Studie anhand der Zuweisungszahlen und Annahmen zu Bleibewahrscheinlichkeiten und dem Familiennachzug abgeschätzt. Dieser wird in der Studie nur für die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 mit etwa 3.550 Wohnungen beziffert.

In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von etwa 17.890 Wohneinheiten. Abzüglich der Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 verbleibt ein rein quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 in Höhe von ca. 16.500 Wohnungen.

Qualitative Betrachtung

Qualität, Ausstattung und Eigentumsform von angebotenen Wohnungen entsprechen teilweise nicht der Nachfrage. Über verschiedene Lebenslageindikatoren wie Haushaltstyp, Alter und Einkommen können individuelle Wohnwünsche abgeleitet werden. Hintergrund für den qualitativen Bedarf ist, dass es auch bei zahlenmäßig ausreichendem Wohnungsbestand oder sogar Leerständen eine Nachfrage nach Neubau gibt, wenn die Bestandswohnungen nicht den aktuellen Wünschen/Anforderungen der Nachfragenden entsprechen.

Für die Stadt Essen besteht aufgrund dieser „individuellen Wohnwünsche“ bis zum Jahr 2030 zusätzlich ein Bedarf an Wohnungen im Eigentum von etwa 4.080 Wohneinheiten (ca. 2.380 Einfamilienhäuser und 1.700 Eigentumswohnungen). Neue Wohnungen, die über den quantitativen Bedarf hinaus gebaut werden, erhöhen jedoch das Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand. Sie bleiben daher in der INWIS-Studie in der rechnerischen Gegenüberstellung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen ausdrücklich unberücksichtigt.

Bevölkerungsprognose 2015 und 2019

Der INWIS-Studie liegt die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt aus 2015 zugrunde. Im Jahr 2015 wurden noch 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausberechnet.

Eine städtische Vorausberechnung aus dem Jahr 2019 kommt bei einem Zeithorizont bis 2030 auf eine Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung in Höhe von rund 592.000. Für die unterschiedlichen Prognoseeinwohnerzahlen ist neben einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung und aktuellen Werten im Hinblick auf den Flüchtlingszuzug nach Essen vor allem eine abweichende Methodik maßgeblich.

Im Gegensatz zur Prognose 2015 wurde in der Prognose von 2019 das Zuzugspotenzial durch Neubautätigkeiten nicht in die Prognose einberechnet (ca. 5.000 Personen). Vor diesem Hintergrund beträgt der Unterschied der beiden Prognosen lediglich 1.000

Einwohnerinnen und Einwohner und ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage unerheblich.

Wohnbauflächenbedarf 2030

In der INWIS-Studie wurden für bestehende Wohnbauflächen 2017 (unausgeschöpfte Wohnbauflächen, Baulücken, Abriss, etc.) Potentiale in einer Größenordnung für 7.500 bis 11.500 Wohneinheiten beziffert. 11.500 Wohneinheiten wären realisierbar, wenn die Potentiale zu 100 % ausgeschöpft würden, 7.500 Wohneinheiten bei einer realistischeren Ausschöpfungsquote von rund zwei Dritteln.

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich daraus ein Flächenbedarf für ca. 5.000 bis 9.000 Wohneinheiten, wovon der größte Bedarf mit ca. 72 % auf Wohneinheiten auf das Mehrfamilienhaussegment entfällt.

Wird hier überschlägig eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, entspricht dieses einem Flächenbedarf von ca. 100 bis 180 Hektar.

Bezogen auf den Essener Stadtbezirk I, zu dem neben der Kernstadt auch die Stadtteile Ostviertel, Nordviertel, Westviertel, Südviertel, Südostviertel, Huttrop und Frillendorf gehören, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

Eigenheim	205 WE	11 %
Mehrfamilienhaus	1.703 WE	89 %

Auch für die Bezirksebene übersteigt die erwartete Nachfrage das vorhandene Angebot.

GEWOS-Gutachten

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im September 2020 ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 vorgelegt.

Für die Stadt Essen prognostiziert das Gutachten einen Neubaubedarf pro Jahr von 1.520 Wohneinheiten in den Jahren 2018-2025, 1.400 in den Jahren 2025-2030, 1.250 in den Jahren 2030-2035 sowie 1.520 in den Jahren 2035-2040.

Für den Betrachtungszeitraum der InWIS-Studie, das Jahr 2030, ergibt sich hieraus ein Neubaubedarf von 17.640 Wohneinheiten.

Das Ergebnis des GEWOS-Gutachtens bestätigt somit die dem Handeln der Stadt Essen zugrunde liegenden Annahmen der InWIS-Studie.

Exkurs Ukraine-Krieg/Wohnungsmarkt

Der Krieg in der Ukraine und die dadurch bedingte Zuwanderung haben Folgen für den Essener Wohnungsmarkt, weil sie weitere Bedarfe auslösen. Gleichzeitig bestehen in der Quantifizierung erhebliche Unsicherheiten.

Mit zunehmendem Zeitablauf etablieren und integrieren sich Flüchtlinge auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt und nehmen die Angebote der sozialen Infrastrukturen Kita und Schule in Anspruch, andererseits besteht aber auch der beobachtbare Drang zur Rückkehr in das Heimatland. Derzeit können jedoch keine Prognosen über die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt getroffen werden.

In Essen wurden mit Stand vom 30.09.2022 5.716 Personen mit ukrainischer Staatsbürgerschaft aus Flüchtlingsherkunftsländern erfasst. Die Nachfrage wird sich mittelfristig im mittleren Preissegment auf größere, familiengerechte Wohnungen richten, da allgemein ein guter Bildungsstatus und hohe Erwerbsbeteiligung der vorwiegend weiblichen Flüchtlinge gegeben ist.

Das Empirica Gutachten „Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt“ (Stand 14.03.2022) beschreibt verschiedene Szenarien der Zuwanderung für Essen. Im

Ergebnis ergibt sich ein Wohnungsdefizit von 2.000 bis 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten, das in die bisherige Quantifizierung des Wohnungsbedarfs nicht eingeflossen ist. Die InWIS Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ (2018) lässt ebenfalls den durch Flüchtlinge ausgelösten Bedarf ab 2015 außen vor.

Wohnungsmarktbericht 2022

Die Stadt Essen veröffentlicht regelmäßig den Wohnungsmarktbericht. Dieser Bericht stellt eine Vielzahl von Daten und Informationen zusammen, die im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsmarkt wichtig sind, um Tendenzen zu erkennen und alle Akteure auf die kommenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt vorzubereiten.

Aus allen Daten und Beiträgen ist zu entnehmen, dass die Herausforderungen am Wohnungsmarkt tendenziell weiter zugenommen haben. Eine Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten.

Wesentliche Ergebnisse des fünften Wohnungsmarktberichtes:

Auch wenn die Stadt Essen im Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte, so ist der Wohnungsbedarf weiterhin weder quantitativ noch qualitativ gedeckt.

Der ohnehin kaum vorhandene Wohnungsleerstand verringert sich im gesamten Stadtgebiet weiter. Die Quote liegt zum Ende des Jahres 2021 im Durchschnitt bei nur 1,4 Prozent. Dieser Wert ist einer von mehreren Indikatoren, der die sich weiter anspannende Situation am Wohnungsmarkt bestätigt.

Der Anteil öffentlich geförderten Wohnraums liegt aktuell bei knapp 6 Prozent des gesamten Wohnraumbestandes. Dieser ohnehin niedrige Anteil wird in den nächsten Jahren durch auslaufende Bindungen noch drastisch abnehmen: In den nächsten fünf Jahren wird sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen um 28 Prozent reduzieren. Weitere gut 42 Prozent werden bis zum Jahr 2035 aus der Bindung fallen.

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz hat die Entwicklung der Haushaltstruktur Einfluss sowohl in Hinsicht auf Quantität als auch auf die nachgefragten Qualitäten des Wohnungsbedarfes. Die Nachfrage wird zusätzlich durch Faktoren wie Alter, Einkommen, Lebensstil etc. beeinflusst.

So ist seit vielen Jahren eine Zunahme der Zahl der Einpersonenhaushalte festzustellen. Ebenfalls stieg die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern seit 2014 stetig an.

Die Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2018 bis 2040 zeigt auf, dass die Anzahl der privaten Haushalte von 310.600 im Jahr 2018 bis auf 323.800 im Jahr 2040 steigen wird. Dabei wird der größte Zuwachs für Haushalte mit vier und mehr Personen mit 7,2 Prozent vorausberechnet.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum ist, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, stetig steigend. Aber nicht nur die altersentsprechende Ausstattung der Wohnung spielt eine Rolle, zusätzlich erhöht sich auch durch die voranschreitende Altersarmut vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere für Einpersonenhaushalte, größere Familien und Senioren und Seniorinnen bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Im Vergleich zum letzten Mietspiegel aus dem Jahr 2020 ist das Mietpreisniveau der Bestandsmieten um knapp sechs Prozent gestiegen (Mietspiegel August 2022). Auch im Eigentumsmarkt ist weiterhin eine dynamische Preissteigerung in allen Segmenten festzustellen.

Die Rückmeldungen der am Essener Wohnungsmarkt aktiven Unternehmen verdeutlichen, dass sowohl Fachkräftemangel als auch Preissteigerungen besonders den Wohnungsneubau hemmen.

Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde in § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Verordnungsermächtigung für die Länder eingeführt, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs ermöglicht, soweit durch Gutachten festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist. Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern.

In dem vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW beauftragten Gutachten (RegioKontext: Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, Berlin 11.11.2022) wurde die Stadt Essen sowie weitere 94 Kommunen in die Gebietskulisse gemäß § 201a BauGB aufgenommen.

Insgesamt wurden die Wohnungsmarktdaten aller 396 Kommunen ausgewertet. Die drei verwendeten Indikatoren wurden anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien (gemäß § 201a Satz 3 und 4 BauGB) entwickelt. Folgendes Indikationsset lag zu Grunde: Status der Angebotsmietpreise, Entwicklung der Angebotsmietpreise, Baulandpreise. Das Gutachten bescheinigt für die Stadt Essen einen überdurchschnittlich angespannten Wohnungsmarkt.

Der Entwurf der „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ ist am 07.01.2023 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Durch die im Prognosezeitraum vorherberechneten Bevölkerungszahlen, die wachsende Anzahl von Haushalten, wie auch die befürchtete Zunahme von Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte, ist ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum absehbar. Das oben genannte InWIS-Gutachten sowie der Wohnungsmarktbericht 2022 bestätigen dies. Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2023 (Stand 01.01.2023) auf rund 17.700 Wohnungen verringert hat (zum Vergleich: im Jahr 2000 lag dieser noch bei ca. 44.900 Wohnungen). Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass auch dadurch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt.

Aktuell existieren im Stadtteil Stadtkern ca. 40 geförderte Mietwohnungen. Die Zahl der Haushalte insgesamt im Stadtteil ist mit ca. 2.550 Haushalten zu beziffern.

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. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt bereits vorhanden sind. Die integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem urbanen Quartier im Innenbereich.

Der Entwurf sieht die Umsetzung eines geschlossenen, überwiegend VI-geschossigen, gemischt genutzten Gebäudeblocks vor. Angestrebt wird eine Mischung aus rund 60 % gewerblichen und 40 % wohnbaulichen Nutzungen. Dabei sollen die Erdgeschossbereiche am Weberplatz vorwiegend für gastronomische Einrichtungen sowie für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Ebenso soll am Weberplatz ein Standesamt angesiedelt werden.

Anlässlich des „Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus“, welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB NRW) zu realisieren.

Unter Beachtung des Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit von der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z. B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z. B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden.

Als Orientierungsmaßstab soll hierbei grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden. Vorliegend strebt der Allbau eine Umsetzung dieser Mindestvorgabe an. Gegebenenfalls sollen auch sämtliche Wohnungen öffentlich gefördert werden. Mit Blick auf den Wohnungsbestand im Umfeld des Plangebietes ist festzustellen, dass das vorhandene Angebot sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen darstellt und eine entsprechende Mischung weiterhin gegeben ist.

Insbesondere werden durch die Planung folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven gemischt genutzten urbanen Gebäudeblocks in moderner Architektur- und Formensprache in zentraler, gut erschlossener Lage im Norden der Essener Innenstadt
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes, inklusive eines Anteils von 30 % bis 100 % an geförderten Wohnungen, für unterschiedliche Nutzergruppen
- Angebot neuer Büro- und Gewerbeflächen
- Belegung des Weberplatzes durch die Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen und Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Neugestaltung der westlich angrenzenden Treppenanlage, Aufnahme von Raumkanten und somit „Öffnung“ des Weberplatzes zum nördlich gelegenen Univiertel
- Stärkung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr und öffentlicher Personennahverkehr) und unterirdische Verortung des ruhenden Verkehrs.

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 vorliegenden Planung wird eine Nutzungsintensivierung in innerstädtischer Lage ermöglicht. Sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

IV. 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 in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 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 legt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan ist mit seinen geplanten Festsetzungen –Urbanes Gebiet– aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entwickelbar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3. Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans stellen somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

4. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/87 „Weberplatz“ aus dem Jahr 1988. Dieser umfasst neben dem in Rede stehenden Plangebiet auch den Weberplatz, einschließlich der westlich angrenzenden Bebauung, die wiederum hieran westlich anschließenden Grünanlagen sowie die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Kastanienallee, I. Weberstraße und Kreuzeskirchstraße).

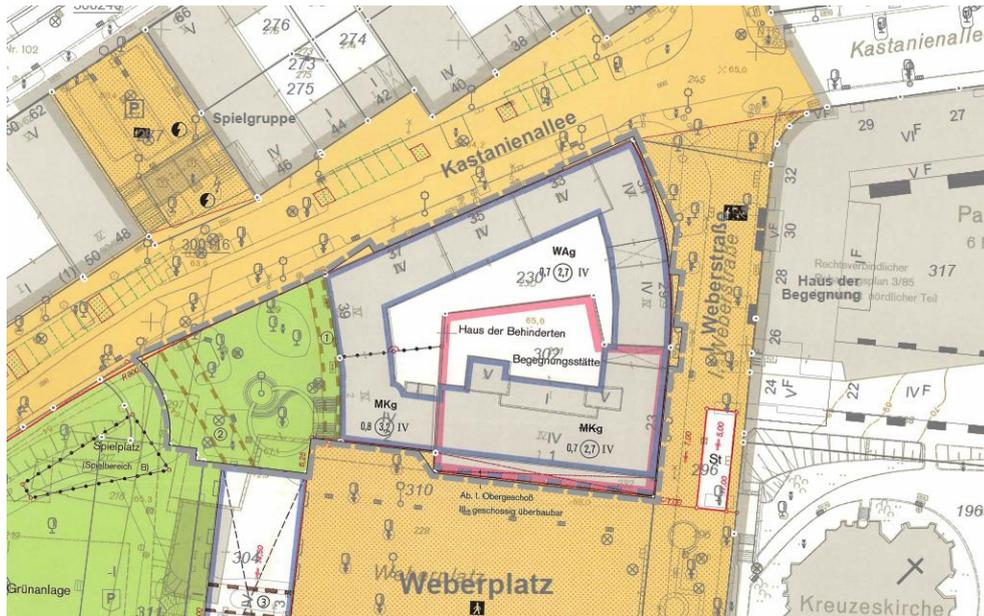


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/87 „Weberplatz“ aus dem Jahr 1988 (ohne Maßstab) mit Überlagerung des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“

Der Bebauungsplan Nr. 4/87 setzt den Bereich des bestehenden Gebäudeblocks im südlichen Teil als Kerngebiet (MK), im Südosten kombiniert mit einer Fläche für Gemeinbedarf (Begegnungsstätte) im nördlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Für den Bereich der kombinierten Festsetzung aus Kerngebiet und Fläche für Gemeinbedarf sowie für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,7 festgesetzt. Für den verbleibenden Teil des Kerngebietes gilt eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 3,2. Für alle Baugebiete setzt der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise sowie maximal vier Vollgeschosse fest. Lediglich Am Weberplatz wird auf einem rund 3,5 m breiten Streifen eine III-geschossige Überbauung ab dem 1. Obergeschoss ermöglicht (Ausbildung einer Arkade auf Erdgeschoss-Niveau).

Die westlich an den Gebäudeblock angrenzenden Freibereiche werden als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) festgesetzt. Diese überlagernd wird entlang dem bestehenden Gebäudeblock eine rund 3 m breite Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. Eine weitere Belastungsfläche (einzutragendes Fahrrecht zugunsten der Anlieger) wird ebenfalls überlagernd mit der öffentlichen Grünfläche auf einem rund 6 m breiten Streifen zwischen Kastanienallee und der überbaubaren Grundstücksfläche westlich des Weberplatzes festgesetzt. Beide Belastungsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 6/22.

V. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Der Bereich Weberplatz bildet den nordwestlichen Teil des historischen Stadtkernes von Essen, der hier von der Kastanienallee begrenzt wurde. Der Weberplatz gehört nicht zu den mittelalterlichen Platzanlagen in Essen, sondern wurde erst im Zuge der Umgestaltung der Innenstadt während der Hochindustrialisierung geschaffen. Ursprünglich wohnten in diesem Umkreis die Essener Weber, die dem ganzen Viertel seinen Namen gaben. Nach dem Niedergang der Textilproduktion im 17. Jahrhundert und mit dem fortschreitenden Wachstum der Stadt im 19. Jahrhundert entwickelte sich die Gegend zu einem Armenviertel, geprägt durch beengte Wohnverhältnisse und mangelhafte hygienische Verhältnisse.

Unter Oberbürgermeister Erich Zweigert (Amtszeit von 1886 bis 1906) unternahm die Stadt große Anstrengungen, die Elendsquartiere zu beseitigen. Ein Teil des Sanierungsplans bestand in der Anlage eines Platzes, der sowohl verkehrstechnisch eine Entlastung schaffen als auch die Dichte der Bebauung auflockern sollte. Die Freilegung des Platzes erfolgte zwischen 1895 und 1898 und berührte einen Teil des alten evangelischen Friedhofes, der bis 1827 als Begräbnisstätte gedient hatte.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Weberplatz entstand zwischen 1894 und 1896 die evangelische Kreuzeskirche (Architekt August Orth).

Der Weberplatz in seiner heutigen Form entstand im Jahr 1913. Aus dieser Zeit stammt die heute noch vorhandene Stützmauer, die das Höhengefälle zwischen Weberplatz und Gerswidastraße (damals noch II. Weberstraße) abfängt. Der Weberplatz löste nach seiner Fertigstellung in den 1910er Jahren den Bereich um die Marktkirche und den Kopstadtplatz (in rund 150 bis 300 m südlicher Entfernung) als Marktplatz ab.

Zudem erhielt der Platz eine weitere Begrenzung, als an seiner nördlichen Seite das Kaiser Wilhelm-Ledigenheim gebaut wurde. Die evangelische Kirchengemeinde und der evangelische Arbeiterverein hatten den Essener Architekten Oskar Kunhenn beauftragt, ein Kost- und Logierhaus für junge, ledige Arbeiter zu entwerfen. Aus Anlass des 25-jährigen Regierungsjubiläums Kaiser Wilhelms II. erhielt es den Namen des Regenten. 1920 verkaufte die evangelische Gemeinde das Ledigenheim an die Stadtverwaltung. Es wurde zu einem Verwaltungs- und Bürogebäude umgestaltet.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Essener Innenstadt fast völlig zerstört – so auch der Bereich um den Weberplatz. Eines der wenigen Gebäude, die den Krieg überstanden, ist das beschriebene ehemalige Ledigenheim.

Der Wiederaufbau der Innenstadt in den 1950er und 1960er Jahren erfolgte nach den Maßgaben der Durchführungspläne aus den 1950er Jahren. In dieser Zeit wurde auch die im Plangebiet vorhandene Blockrandbebauung nördlich des Weberplatzes errichtet. Für den Weberplatz wurden keine besonderen städtebaulichen Akzente gesetzt. Bezüge zu der Neubebauung in seinem Umfeld wurden nicht hergestellt. Seine Bedeutung als zentraler Platz für den täglich stattfindenden Markt blieb zunächst noch erhalten. Die Bereiche um den Weberplatz wurden ab den 1960er/70er Jahren zunehmend wohnbaulichen Nutzungen zugeführt.

Mit der Eröffnung der Kaufhäuser in der Innenstadt nahm die Zahl der Marktstände auf dem Weberplatz sukzessive ab, bis dieser in den 1980er Jahren seine Funktion als Marktplatz schließlich verlor und zeitweilig als Parkplatz genutzt wurde.

Das Gebäude des ehemaligen Ledigenheimes wurde ab 1982 durch die „Arbeitsgemeinschaft Selbsthilfe behinderter Menschen in Essen e. V.“ (früher Arbeitsgemeinschaft Hilfe für Behinderte in Essen) als „Haus der Begegnung“ genutzt. Im Jahr 2017 zog das Haus der Begegnung in den östlich des Plangebietes errichteten Neubau der I. Weberstraße 28.

Ab den späten 1980er Jahren gelang es, den Weberplatz wiederzubeleben und gestalterisch aufzuwerten (u. a. durch die Ansiedlung gastronomischer Betriebe und Maßnahmen zur Begrünung).

Die Gebäude im Plangebiet wurden im Frühjahr 2023 bereits vollständig abgetragen. Der Leerzug der Immobilie wurde durch die Investorin intensiv begleitet. Allen Wohn- und Gewerbemietern wurden alternative Angebote, in den meisten Fällen in der näheren Umgebung, unterbreitet.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im überwiegend wohnbaulich geprägten Norden des Essener Stadtkerns. Bis zum Abriss war die Fläche durch eine IV-geschossige, geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Mit Ausnahme des unmittelbar an der Platzfläche befindlichen Gebäudes Weberplatz 1 / I. Weberstraße 23 (Baujahr 1913) wurden diese Gebäude in den 1950er/60er Jahren errichtet. Der nördliche Teil des Gebäudeblocks wurde für Wohnzwecke, der südliche Teil vorwiegend für gewerbliche Zwecke (im Erdgeschoss Gastronomie, in den Obergeschossen Büros) genutzt.

Zum vorgelagerten Weberplatz war auf Erdgeschoss-Niveau eine Arkade ausgebildet. Topographisch ist das Plangebiet durch ein Gefälle von 3 m bis 4 m zwischen Weberplatz und Kastanienallee geprägt, wodurch sich ein „Versprung“ im Gebäudeblock ergab. Auch im Innenhof des Blocks bestand ein Geländeversprung, der durch eine Stützmauer abgefangen wurde. Im Übrigen waren die Flächen des Innenhofes, mit Ausnahme kleinerer Grünstrukturen, asphaltiert und werden zum Teil für Pkw-Stellplätze genutzt.

Südlich des Plangebietes schließt der Weberplatz an. Diesem kommt durch seine Lage eine gewisse Funktion als städtischer Begegnungs- und Veranstaltungsort zu – wenngleich nicht vergleichbar mit den belebteren Bereichen der Essener Innenstadt entlang der Limbecker Straße. Östlich des Weberplatzes befindet sich die ortsbildprägende historische Kreuzeskirche. Westlich des Weberplatzes schließt ein viergeschossiger Bauriegel aus den 1990er Jahren an.

Westlich des ehemaligen Gebäudeblocks im Plangebiet besteht eine weitere kleinere städtische Freifläche mit klein- bis mittelkronigem Baumbestand und einigen den umliegenden Nutzungen zugeordneten Stellplätzen. Diese Freifläche ist im Südosten durch eine Treppenanlage mit dem Weberplatz verbunden. Die Blockbebauung im Plangebiet und der orthogonal dazu angeordnete Gebäuderiegel bildeten an dieser Stelle eine schmale Fuge aus.

Östlich des Plangebietes schließt an die I. Weberstraße ein VI-geschossiger Wohn- und Gewerbeblock an, der Mitte der 2010er Jahre errichtet wurde. Nördlich der Kastanienallee befinden sich mehrere IV- bis V-geschossige, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete und zum Teil durch I- bis II-geschossige Nebengebäude miteinander verbundene Riegelbauten. Diese bilden städtebaulich einen „fließenden Übergang“ zu dem wiederum nördlich, jenseits der Friedrich-Ebert-Straße, anschließenden Universitätsviertel – der sogenannten Grünen Mitte Essen –, welches eines der größten Wohnbauprojekte in der Stadt Essen aus den 2010er Jahren darstellt.

Freiraumplanerischer Wettbewerb „Neugestaltung des Weberplatzes“

Der Weberplatz soll in den kommenden Jahren umgestaltet werden. Das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement führt dazu das Wettbewerbsverfahren „Neugestaltung des Weberplatzes“ im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ durch. Das Wettbewerbsgebiet umfasst neben dem Weberplatz selbst auch die I. Weberstraße, die Freifläche an der Kastanienallee (einschließlich der Treppenanlage zum Weberplatz) sowie die daran anschließende Durchwegung zur Friedrich-Ebert-Straße.

Im Vorfeld des europaweiten Wettbewerbs zur Findung eines Gestaltungskonzeptes wurden Ideen, Hinweise und Interessen zur Neugestaltung des Weberplatzes ermittelt, die in die Aufgabenstellung integriert werden. Dazu wurde bereits eine erste Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Kernelemente bildeten ein Marktstand am 02.03.2023 auf dem Weberplatz und eine Planungswerkstatt am 09.03.2023 im Forum Kunst & Architektur.

Das Preisgericht entschied am 24.08.2023, den 1. Preis an GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Partnergesellschaft mbH, Köln mit Emig-vs Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf zu vergeben.

Die nachhaltige Neugestaltung des Weberplatz bildet künftig einen offenen und naturnahen Kontrast zur Dichte der bebauten Innenstadt Essens, die aufgrund ihrer historischen Entwicklung und innerstädtischen Nutzungsansprüche einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Dieser Kontrast steht jedoch nicht in Konkurrenz zu den bedeutsamen Gebäuden und Plätzen, sondern versteht sich als logische Fortschreibung zur Grünen Mitte, als weiterer grüner Bau- und Trittstein im städtischen Gefüge der Innenstadt. Inmitten dieser urbanen Nachbarschaft wird mit der Neugestaltung des Weberplatzes ein klares Statement für Nachhaltigkeit, Klimaschutz und grüne Baukultur in Essen gesetzt. Statt grauer und befestigter Flächen erblühen hier lebendige, vielseitig nutzbare Grün- und Aufenthaltsräume. Durch die barrierefreie Wegeführung in Kombination mit der klar differenzierten Nutzungszonierung in den Teilflächen entsteht ein zusammenhängender, größtmöglich unversiegelter und begrünter Freiraum mitten in der Stadt. Gleichzeitig werden die wichtigen Sicht- und Wegebeziehungen zur Grünen Mitte und der historischen Kreuzeskirche inszeniert und durch die I. Weberstraße als Hauptradroute Richtung Innenstadt gestärkt.

Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen soll voraussichtlich bis zum Jahr 2025 erfolgen.

3. Denkmalschutz

3.1. Baudenkmäler

Der vormalige Denkmalstatus des Hauses Weberplatz 1 / I. Weberstraße 23 wurde am 03.03.2022 durch einstimmigen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, -planung und Bauen (ASPB) gelöscht. Anlass war eine Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde (im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege im Rheinland), wonach bei einer Sanierung des Gebäudes Weberplatz 1 der zu erwartende Substanzverlust so gravierend (mindestens 85 %) wäre, dass das Gebäude seine Identität als Baudenkmal und damit seine Denkmaleigenschaft verloren hätte.

3.2. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Sicher nachgewiesen ist für die südliche Baufläche ein Friedhof, der vom 17. bis zum 18. Jahrhundert belegt war. Auf dem kompletten Areal ist zudem mit vorhergehenden mittelalterlichen und neuzeitlichen innerstädtischen Bebauungsresten zu rechnen, deren Untersuchung wichtig für die Entwicklungsgeschichte der Stadt ist.

Im Verfahren wurde daher eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Dafür wurde im Zeitraum vom 11.04. bis 13.04.2023 ein 25 m langer und 5 m breiter Sondageschnitt durch das Plangebiet geöffnet. Dabei konnten Baubefunde der Vorkriegsbebauung erfasst werden, die teils auf älteren Fundamenten gründeten. Daneben zeigte sich im anstehenden Lehm auch ein Erdbefund, vermutlich des 19. Jahrhunderts. Nach den vorliegenden Befunden ist eine Erhaltung nicht sicherzustellen. Der angetroffene Bodenaufbau lässt jedoch die Vermutung zu, innerhalb des Plangebietes noch weitere bis in das Mittelalter zurückreichende Befunde und Funde anzutreffen.

Für den Abbruch der untertägigen Bauteile der Bestandsbebauung sowie der Errichtung unterirdischer Bauteile ist daher eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde erforderlich.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen Kastanienallee im Norden und I. Weberstraße im Osten erschlossen. Die Zufahrt zu den im Innenhof des Gebäudeblocks gelegenen Stellplätzen befindet sich an der I. Weberstraße.

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den rund 1 km südlich gelegenen Hauptbahnhof, die Bus- und Stadtbahnstation Viehofer Straße in rund 200 m östlicher Entfernung sowie die U- und Straßenbahnstation Berliner Platz in ca. 350 m Entfernung in westlicher Richtung umfassend gegeben. Des Weiteren befindet sich rund 100 m nördlich des Plangebietes an der Friedrich-Ebert-Straße die Bushaltestelle „Kreuzeskirchstraße“. Von hieraus verkehren im 20 min-Takt Busse der Linie 145 in Richtung Heisingen Baldeneysee bzw. Essen Erbach.

5. Technische Infrastruktur

Am Standort sind alle Arten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden, die für die Sicherung der Erschließung erforderlich sind.

6. Soziale Infrastruktur

Angesichts der zentralen Lage des Plangebietes besteht eine sehr gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie kulturellen Einrichtungen und gastronomischen Betrieben in fußläufiger Entfernung.

Einrichtungen der kommunalen Verwaltung, kirchliche Einrichtungen und soziale Einrichtungen wie Beratungsstellen haben ebenfalls ihren Standort in und um die Essener Innenstadt.

Die nächstgelegene Grundschule (Münsterschule) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 1 km. Diverse weitere Schulen befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 1 km bis 2 km. Mehrere Kindertagesstätten sind ebenfalls im fußläufig erreichbaren Umfeld ansässig. Die nächstgelegene KiTa befindet sich in der Gerswidastraße.

7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Im Bereich der westlich an die Blockrandbebauung angrenzenden Freifläche sind mehrere klein- bis mittelkronige Einzelbäume vorhanden. Kleinere Grünstrukturen waren bis zum Abriss des Gebäudebestandes im Innenhof vorhanden. Eine Reihe aus kleinkronigen Bäumen besteht auf dem Weberplatz unmittelbar vor der bestehenden Bebauung. Im Übrigen stellt sich das Plangebiet im Bestand nahezu vollständig versiegelt dar.

Zur Ermittlung möglicher planungsrelevanter Arten im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen, Essen, 25.11.2022). Demnach ist

vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität im Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem (FIS) des Landesamtes verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienart und aller verzeichneten Vogelarten auszuschließen.

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern Maßnahmen bzgl. der in den Dachböden lebenden Tauben und bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen in unmittelbarer Nähe stockender Bäume vorgenommen werden.

Die Existenz von Sommer- wie auch Zwischenquartieren von Fledermäusen war gemäß Artenschutzprüfung u. a. in den offenliegenden Dehnungsfugen nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedürfe daher spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres (Wochenstubenzeit) solle vermieden werden. Ist dies nicht möglich, seien weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und ggf. Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Abrissarbeiten wurden im Frühjahr 2023 unter Berücksichtigung der beschriebenen Auflagen durchgeführt.

8. Boden

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung der Böden im Plangebiet vorgenommen (Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg, 15.02.2023). Es wurden 12 Kleinrammbohrungen und 12 Rammsondierungen sowie 112 Bodenproben vorgenommen.

Die Oberböden im Bereich des Innenhofes stellen sich demnach als 5 cm mächtige Schwarzdecke auf einer bis ca. 30 cm Tiefe reichenden mineralisch gebundenen Schlacketragschicht dar. Darunter folgen in allen Aufschlüssen Auffüllungen, die in eine Tiefe von 1,2 bis zu 4,7 m Tiefe reichen. Auch hinsichtlich des Materials und der Verdichtung sind die Aufschüttungen heterogen ausgebildet. So wurden im nordwestlichen Teil des Innenhofes bis in eine Tiefe von ca. 1,9 m nahezu ausschließlich locker gelagerter Ziegelbruch mit geringen Schlackeanteilen vorgefunden. Im mittleren Teil des Innenhofes sind bis 1,8 m Tiefe Schlacken und Aschen mit Ziegel- und Sandsteinbruchanteilen vorzufinden. Im südwestlichen Abschnitt sind Auffüllungen bis 2,2 m Tiefe aus Schluffen mit Asche-, Ziegel- und Betonanteilen sowie eine Schicht aus Sandstein- und Kalksteinbruch festgestellt.

Die vorgenommenen Rammschläge deuten grundsätzlich auf eine lockere Lagerung der Auffüllungen in den oberen Schichten, jedoch ab einer Tiefe von 1,2 bis 1,4 m auf eine deutliche Verfestigung hin.

Natürlich gewachsener, schützenswerter Boden ist aufgrund der bereits starken anthropogenen Überformung im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Einzige Ausnahme stellen die Grünstrukturen innerhalb der Freifläche Kastanienallee / Kreuzeskirchstraße dar.

9. Wasser

9.1. Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen. Daher sind auch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen, wie z. B. Grundwasserflurabstand vorhanden. Nach dem vorliegenden Modell der Emschergenossenschaft (Stand 2021) liegt der

Flurabstand bei mindestens 5 m und der Grundwasserspiegel zwischen 57 und 57,5 m ü. NN. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Das Bodengutachten der GFP GmbH, Duisburg, vom 15.02.2023 geht auf Grundlage eigener Untersuchungen im Rahmen eines anderen Vorhabens auf dem östlichen Nachbargrundstück von einem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel (HGW) von ca. 60 m ü. NN aus. In Abhängigkeit der Sohlentiefe der geplanten Tiefgarage ist eine Einbindung in das Grundwasser nach derzeitigem Stand der Informationen nicht in Gänze auszuschließen.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung bereits erheblich eingeschränkt. Durch das Vorhaben ist daher keine weitere Verschlechterung der derzeitigen Grundwasserneubildung zu erwarten.

9.2. Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

9.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

9.4. Starkregen und Überschwemmungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Hochwassergefahrengebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet. Im bestehenden Gebäudeblock befindet sich eine Senke im Innenhof, die beim Neubau berücksichtigt werden sollte. Über eine Geländemodellierung kann dem Oberflächenwasserabfluss (Fließwege) entgegengewirkt werden.

10. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Das Plangebiet liegt im Norden der Essener Innenstadt und ist dem Klimatop „Innenstadtklima“ zuzuordnen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads in Kombination mit einem geringen Grünflächenanteil bildet sich hier ein stark ausgeprägter Wärmeineffekt aus. Darüber hinaus kann es bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen während der Tagstunden zu einem erhöhten Belastungspotenzial durch Hitzestress und Schwüle kommen. Zusätzlich sind starke Windfeldveränderungen aufgrund der dichten Bebauung zu erwarten.

Insgesamt führen die oben genannten stadtklimatischen Ausprägungen zu einer hohen bioklimatischen Belastung der Bevölkerung. Die Karte der Hitzebetroffenheit weist dem Grundstück eine sehr hohe Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastung zu. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine kleine Parkanlage, der kleinräumige bioklimatische Ausgleichsfunktionen zugesprochen werden können. Aufgrund der geringen Größe der Parkanlage beschränken sich die positiven Effekte allerdings auf die Fläche selbst. Die stadtklimatische Planungshinweiskarte weist das Plangebiet dem „Lastrum der hochverdichteten Innenstadt“ zu und verweist darauf, dass im Bereich des Plangebietes eine Begrünung des Straßenraums sowie der Wohnbereiche stattfinden und keine weitere Verdichtung erfolgen sollte.

11. Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West und innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über die benötigte Plakette oder Ausnahmegenehmigung verfügen. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 wird durch die Planergänzung Stadt Essen 2020 ergänzt. Im Plangebiet ist bisher keine Schadstoffüberschreitung bekannt. Auch infolge der für die kommenden Jahre allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme im Umfeld des Plangebietes sowie der durch die vorliegende Planung hervorgerufenen Neuverkehre (siehe Kapitel IX 2) wird mit keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gerechnet.

12. Bergbau

Für das Plangebiet liegen keine Indizien für Einwirkungen aus oberflächennaher Bergbautätigkeit vor.

13. Altlasten

Am äußeren westlichen Rand innerhalb des Verfahrensgebietes ist die Altlast-Verdachtsfläche (AV) Nr. 01/2.02 erfasst. Hierbei handelt es sich um die „Verfüllung Grünanlage Weberplatz“.

Für die AV-Fläche sind derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Diese Fläche ist jedoch im Bebauungsplan mit einer „Y-Linie“ markiert und mit textlichem Zusatz versehen.

14. Lärmimmissionen

Bei freier Schallausbreitung ist im Plangebiet mit Beurteilungspegeln zwischen knapp 54 dB(A) entlang dem Weberplatz und knapp 61 dB(A) im äußersten nördlichen Randbereich unmittelbar entlang der Kastanienallee zu rechnen. Letzteres stellt eine geringfügige Überschreitung des für Urbane Gebiete maßgeblichen Orientierungswertes von 60 dB(A) um knapp 1 dB(A) dar. Für den Nachtzeitraum liegt eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 50 dB(A) um maximal 3 dB(A) ebenfalls im Bereich entlang der Kastanienallee sowie im nördlichen Abschnitt entlang der I. Weberstraße und der westlich angrenzenden Freifläche vor. Richtung Süden fallen die Beurteilungspegel bis zu einem Wert von 45 dB(A) in den unteren Etagen am Weberplatz ab.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Das im Folgenden beschriebene (städtebauliche) Konzept stellt die voraussichtlich vorgesehene Bebauung dar. Dabei handelt es sich um einen durch das Architekturbüro Grimbacher Nogales Architekten GmbH in Abstimmung mit der Investorin, der Allbau Managementgesellschaft mbH, erarbeiteten Entwurf. Dieser soll in seinen Grundzügen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6/22 gesichert werden (siehe Kapitel VII).

Gleichwohl handelt es sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, über den der Investorin (oder deren Rechtsnachfolgern) ein gewisser Spielraum hinsichtlich der konkreten baulichen Ausgestaltung einräumt wird. Die genaue Gestaltung der Gebäude wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Grundsätzlich sind auf Grundlage des Angebotsbebauungsplans auch andere Vorhaben zulässig, die mit den Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans vereinbar sind. Die Stadt Essen sowie die Investorin streben die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes an.

1.1. Städtebauliche Struktur und Nutzungskonzept

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Architekturbüros Grimbacher Nogales Architekten GmbH sieht weiterhin einen geschlossenen Gebäudeblock im Plangebiet vor. Im Gegensatz zu der bisherigen Bebauung soll dieser sich jedoch stärker an den städtebaulichen Formationen der Umgebung orientieren. So wird an der Westseite des Gebäudeblocks die Raumkante der nördlich gelegenen 50er-/60er-Jahre Bebauung und des wiederum hieran anschließenden Univiertels fortgesetzt. Auf diese Weise wird die durchlaufende Sichtachse der Käthe-Larsch-Straße durch das Universitätsviertel bis zum Weberplatz verlängert.

Die bisherige schmale Fuge zwischen dem Gebäudeblock im Plangebiet und dem westlich des Weberplatzes gelegenen Riegelbau wird somit deutlich verbreitert, sodass auch der Blick von der Kastanienallee auf die Kreuzeskirche „freigegeben“ wird. In diesem Zuge werden die im westlichen Planbereich vorhandene Treppenanlage und die hieran anschließende Freifläche vollständig erneuert und aufgewertet. Somit entsteht eine neue attraktive Eingangssituation zur nördlichen Innenstadt, wodurch auch zu einer deutlichen Belebung des Weberplatzes beigetragen werden soll.

Im Übrigen orientieren sich die Grundflächen des neuen Gebäudeblocks weitgehend an der Bestandsbebauung. In Teilen sind geringfügige Erweiterungen der Grundrisse bzw. Auskragungen der oberen Geschosse entlang der Weberstraße und der Kastanienallee vorgesehen.

Das Konzept sieht eine geschlossene VI- bis VII-geschossige Bebauung, bestehend aus fünf Gebäudeteilen, mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung sowie z. T. mit Staffelgeschossen vor. Am Weberplatz soll ein repräsentatives bis zu VII-geschossiges Gebäude errichtet werden. Dieses erhält zusätzlich ein Staffelgeschoss, welches durch eine spezielle Lammellenkonstruktion in Form eines Satteldaches, eingefasst wird. Alle Gebäudeteile erhalten eine moderne Architektursprache mit hellen Fassaden und überwiegend bodentiefen Fenstern bzw. großzügigen Glasfassaden.

Die Bruttogrundfläche des Neubaus soll bei insgesamt rund 11.000 m² liegen, inklusive der unterirdischen Gebäudeteile ergibt sich eine Geschossfläche von rund 16.000 m². Angestrebt wird eine Nutzungsmischung aus rund 60 % Gewerbe und 40 % Wohnen, wobei die Wohnungen vorwiegend im nördlichen Gebäudeteil, die gewerblichen Nutzungen

(hauptsächlich in Form von Büros, ggf. Co-Working-Strukturen) sowie ggf. soziale, medizinische und kulturelle Bildungseinrichtungen vorwiegend im südlichen Teil ab dem 1. Obergeschoss realisiert werden sollen. Des Weiteren soll am Weberplatz ein Standesamt angesiedelt werden.

In den Erdgeschossen am Weberplatz sollen – im Sinne einer Belebung des öffentlichen Raumes – Handels-/ Dienstleistungsbetriebe (bspw. gastronomische Einrichtungen, Bäckerei und/oder Apotheke) verortet werden. Die im Bestand in diesem Bereich vorhandene Arkade entfällt, sodass die Erdgeschosse bis an den Weberplatz „herangezogen“ werden.

In Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen ist ein Mix unterschiedlicher Wohnungstypen für eine breite Zielgruppenansprache vorgesehen. Insgesamt sollen gut 50 Wohneinheiten entstehen. In Anwendung des Ratsbeschlusses vom 23.11.2016 zum Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) zu realisieren. Der genaue Anteil wird im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Der gesamte Gebäudeblock umfasst zwei Garagengeschosse (ggf. einschließlich Bereichen für Abstellräume und Technikanlagen), welche auch den Bereich des Innenhofes vollständig unterbauen. Dabei liegt das untere Garagengeschoss vollständig unterhalb des ursprünglichen Geländeneiveaus. Dieses ist somit bauordnungsrechtlich als Tiefgarage einzuordnen. Das obere Garagengeschoss stellt sich als „halb eingegrabenes“ Geschoss dar, dessen Dachfläche etwa auf dem Niveau des Weberplatzes und 3 bis 4 m oberhalb des Niveaus der Kastanienallee liegt. Die Dachfläche dieses Geschosses wird im Innenhof intensiv begrünt und mit Spielgeräten ausgestattet. Dieser Bereich enthält einen ebenerdigen Zugang von den umliegenden Erdgeschosswohnungen.

Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept in mehreren Bereichen eine Auskragung ab dem 1. Obergeschoss gegenüber der Erdgeschossebene vor. Diese architektonische Formation schafft eine optimale Ausnutzung des Grundstückes – im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Zugleich trägt sie zu einer optisch ansprechenden und abwechslungsreichen Gebäudegestaltung bei und ermöglicht die Ausbildung überdachter Eingangsbereiche insbesondere für die wohnbaulichen Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe.

1.2. Erschließung

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die Bewohnenden und Beschäftigten im Plangebiet erfolgt in zwei (Tief)garagengeschossen. Barrierefrei erreichbare Fahrradstellplätze für die Bewohnenden werden ebenfalls in den Garagengeschossen verortet. Es sind zwei Zufahrten an der Nordseite von der Kastanienallee vorgesehen. Für die Anbindungen der zwei Tiefgaragenzufahrten an die Kastanienallee liegt eine Untersuchung für zwei Tiefgaragen mit 25 Mitarbeiterstellplätzen und 28 Bewohnerstellplätzen vor, die zeigt, dass in 95% der Fälle eine ungehinderte Einfahrt möglich ist.

Eine Vorfahrt bzw. Anlieferung wird nur an der Kastanienallee im vorhandenen Straßenraum möglich sein. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Essen. Vorliegend kann aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung der erforderlichen Pkw-Stellplatzzahl um 70 % vorgenommen werden. Besucherstellplätze für die Wohnungen sind aufgrund der City-Lage nicht vorgesehen und auch Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der sonstigen Nutzungen werden voraussichtlich nicht im B-Plan-Gebiet untergebracht werden können.

Für sie sind im vorliegenden Fall ausreichend Parkmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung vorhanden. Im Umkreis von ca. 150 m befinden sich insgesamt drei öffentliche Parkhäuser (Contipark, Parkhaus Kastanienhöfe, Parkhaus am Weberplatz Wolf GmbH). Insgesamt ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der guten ÖPNV-Infrastruktur von einem sehr niedrigen MIV-Anteil auszugehen. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind noch keine abschließenden Aussagen über die künftigen Nutzungen und erforderlichen Stellplätze möglich. Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.3. Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Kanalisation in der Kastanienallee sowie der I. Weberstraße eingeleitet.

2. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind 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 entsprechende Maßnahmen bestmöglich integriert. So können notwendige Voraussetzungen für Klimaschutz und -anpassung im Bebauungsplan gewährleistet werden.

2.1. Klimaanalyse / Planungshinweiskarte

Die kommunale Daseinsvorsorge ist grundsätzlich in verschiedenen Bereichen durch den Klimawandel betroffen. So ergeben sich konkrete gesetzliche Handlungspflichten zur Anpassung an den Klimawandel insbesondere aus Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr und der Sicherstellung des Wohls der Allgemeinheit sowie verfassungsrechtlich geschützter Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit und Eigentum. Die Klimaanalyse berücksichtigt die Folgen des Klimawandels im besonderen Maße. Sie gewährleistet die regelmäßige und objektive Betrachtung klimatischer Belange sowie Auswirkungen auf das Stadtklima infolge städtebaulicher Vorhaben und ermöglicht, fundierte Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Auf Basis der Klimaanalysekarte und unter Berücksichtigung der Topographie, der Flächennutzung, aktueller Luftbilder sowie der Erkenntnisse aus der großräumigen Stadtklimamodellierung wurden Planungsempfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht abgeleitet und in der Planungshinweiskarte dargestellt. Insbesondere mit Blick auf die prognostizierten klimatischen Veränderungen, die zu einer Vergrößerung der Temperaturunterschiede zwischen Stadt und Umland führen werden, soll auf eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung in Essen hingewirkt werden. Die Planungsempfehlungen sind hierbei als Rahmenvorgaben anzusehen, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Bei der Erarbeitung der Planungshinweise wurden ausschließlich die Umweltaspekte Klima und Lufthygiene betrachtet.

Folgende Maßnahmen sind in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt, die die Auswirkungen im Sinn der Planungshinweise verringern und sich entsprechend günstig auf diesen Belang auswirken:

Die geplante intensive sowie extensive Dachbegrünung der Dachflächen bis maximal 15° Neigung leistet einen positiven Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und erhöht somit die Resilienz des Plangebietes gegenüber Starkregenereignissen. Die Fassadenbegrünung im Innenhof, welche über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird,

leistet einen positiven Beitrag zur kleinräumigen bioklimatischen Situation. Durch die Begrünung der Fassaden heizen sich diese bei Sonneneinstrahlung weniger stark auf. Dies führt zu einer geringen Aufheizung des Innenhofs sowie zu einem angenehmeren Innenraumklima. Durch die dämmende Wirkung der Fassadenbegrünung können zusätzlich Heizkosten eingespart werden, da die Innenräume während der Wintermonate weniger stark auskühlen. Das „Öffnen“ der Fuge im westlichen Planbereich zwischen Weberplatz und Kastanienallee fördert darüber hinaus die Durchlüftung des Plangebietes.

2.2. 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 1990er-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. 7f BauGB).

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 01.11.2020 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.

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 verdichtete, blockweise angeordnete Bebauung mit VI-VII Vollgeschossen ist somit aus Energieeffizienz-Gesichtspunkten als optimal zu bewerten.

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. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können Festsetzungen für bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie Solarenergie, getroffen werden. Jedoch ist zu beachten, dass aus der Festsetzung von Solarenergie keine Nutzungsverpflichtung einhergeht.

Der vorliegende Entwurf sieht überwiegend die Ausbildung von Flachdächern vor. Durch die weitgehend identische Höhe der einzelnen Gebäudeteile ist mit keiner nennenswerten Verschattung der Dachflächen zu rechnen, wodurch diese grundsätzlich für den Aufbau von Photovoltaik-Anlagen und / oder Sonnenkollektoren gut geeignet sind. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen stellt sich grundsätzlich positiv für die Effektivität und Langlebigkeit der Anlagen dar.

Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Festsetzung eines Energieträgers ist durch den Festsetzungskatalog nicht gedeckt und auch im Hinblick auf die Komplexität und Wirkungsweisen der technischen Systeme und Anforderungen im Kontext des o. g. Gebäudeenergiegesetz nicht sinnvoll. Eine entsprechende Regelung wird daher in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

2.3. 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.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Nutzungsintensivierung an einem sehr gut erschlossenen Standort in der Essener Innenstadt mit deutlich überdurchschnittlicher infrastruktureller Ausstattung. Der Ausweisung bisher ungenutzter Flächen an peripheren,

autoaffinen Standorten wird somit aktiv entgegengewirkt. Es werden ideale Voraussetzungen für ein Leben ohne (eigenes) Auto geschaffen. Im Plangebiet selbst wird durch die Schaffung von barrierefrei zugänglichen Fahrradstellplätzen ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Nutzung geschaffen.

2.4. Klimafolgenanpassung

Neben dem Klimaschutz spielt auch die Klimaanpassung eine tragende Rolle für die Daseins- und Zukunftsvorsorge. Langanhaltende Hitzeperioden, Trockenheit, heftige Stürme und Starkregenereignisse sind Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind daher als integrierter Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung von hoher Bedeutung. Dabei ist das Stadtgrün ein entscheidender Faktor. Städtische Grünflächen sorgen durch Verschattung und Verdunstung für eine Abkühlung innerhalb der Stadt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von Städten, sind diese anfällig gegenüber Starkregenereignissen. Die Kanalisation wird bei Extremereignissen potenziell überlastet, sodass in Folge langanhaltender Niederschläge Überflutungen ausgelöst werden können. Stadtgrün ist in der Lage, Regenwasser vor Ort versickern zu lassen. Dies entlastet die Kanalisation bei Starkregenereignissen.

In diesem Zusammenhang besitzen auch Dach- und Fassadenbegrünungen eine hohe Relevanz. Sie halten Regenwasser zurück und leiten es verzögert und gedrosselt in die Kanalisation ab. Neben der generellen Erhöhung des Grünflächenanteils spielen auch technische Lösungen zur Erhöhung des Regenwasserrückhalts eine entscheidende Rolle bei der Starkregenvorsorge. Dies können z. B. unterirdische Zisternen, Baumrigolen, Regenüberlaufbecken und Retentionsgründächer sein. Das Wasser, das in den Zisternen und Rigolen gespeichert wird, kann wiederum während längerer Trockenperioden zur Bewässerung von Bäumen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen eingesetzt werden. Nur durch eine Kombination der oben genannten Maßnahmen ist eine ganzheitliche Anpassung an den Klimawandel möglich.

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 15.05.2014 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-Modellvorhabens hat die Stadt Essen einen Entwurf eines Strategie- sowie Maßnahmenkonzeptes 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 „doppelte 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 bspw. derzeit den SECAP (Sustainable Energy and Climate Action Plan) auf, der Maßnahmen auf dem Weg in die Klimaneutralität im Jahr 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.

Folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sind in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt, die auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen reagieren und sich entsprechend günstig auf diesen Belang auswirken:

- Reduzierung Hitzebelastung durch:
 - Fassadenbegrünungen im Innenhof (Regelung über städtebaulichen Vertrag)
 - extensive / intensive Dachbegrünung (s. u.)
 - „Öffnen“ der Fuge im westlichen Planbereich zwischen Weberplatz und Kastanienallee (Durchlüftung)
- Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen
 - intensive Dachbegrünung des oberen Garagengeschosses
 - mindestens extensive Dachbegrünung des Großteils der weiteren Dachflächen

2.5. Fazit

Die Planung bereitet die Nutzungsintensivierung an einem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort vor – entsprechend dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Durch die kompakte Bauweise und die Nutzung von Fernwärme wird die Bebauung hohe energetische Standards berücksichtigen. Durch Begrünungsmaßnahmen, insbesondere der Begrünung der Dach- und Fassadenflächen, wird ein Beitrag zur Niederschlagsretention und zur Klimaanpassung geleistet.

Insgesamt wird die Planung somit den hohen Anforderungen in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im Sinne des Planungsziels, ein urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnungsbau, Büros und Dienstleistungen zu entwickeln, wird das gesamte Gebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Bebauungsplan wird der vorgegebene Nutzungskatalog entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet angepasst und einzelne zulässige Nutzungen werden auf bestimmte Bereiche beschränkt. Hierfür wird das Urbane Gebiet in zwei Teile gegliedert.

In dem Urbanen Gebiet MU_{Teil 1} sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Straßenseite zum Weberplatz nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Weberplatz durch die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zu beleben.

In dem Urbanen Gebiet MU_{Teil 2} sind mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Auf diese Weise soll – vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Wohnraumbedarfs – die Umsetzung eines angemessenen Mindestanteils an Wohnraum im Plangebiet sichergestellt werden.

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Des weiteren sind Vergnügungsstätten im gesamten urbanen Gebiet MU nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die mit den genannten Betrieben häufig einhergehenden negativen gestalterischen Auswirkungen widersprechen den gestalterischen Zielen der Stadt Essen in dieser Lage. Durch eine Häufung derartiger Betriebe in dieser innerstädtischen Lage sind regelmäßig Verdrängungseffekte gegenüber den vorgesehenen Nutzungen, negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild sowie in der Folge Imageverluste des Gesamtgebietes und sogenannte „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Diese kommen besonders zum Tragen, da im Plangebiet auch Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft zu den übrigen Nutzungen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass die Wohnnutzungen durch typische negative Begleiterscheinungen dieser Nutzungen beeinträchtigt werden und bodenrechtliche Spannungen entstehen. Ebenso soll eine Beeinträchtigung der Geschäftslagen im Plangebiet vermieden werden.

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Tankstellen weisen einen relativ hohen Flächenbedarf auf und rufen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit Schall- und Luftschadstoffemissionen hervor. Die Ansiedlung von Tankstellen wäre daher mit den Zielen einer Belebung des öffentlichen Raumes, der Entwicklung von attraktivem Wohnraum und der Schaffung eines urbanen Gebietscharakters nicht vereinbar.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze bestimmt.

1.2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Der für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO geltende Orientierungswert von 0,8 wird somit überschritten. Der Bebauungsplan ermöglicht auf diese Weise eine Vollversiegelung im Bereich der geplanten Neubebauung. Auf diese Weise soll die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Ausbildung von zwei Garagengeschossen (ggf. einschließlich Technik- und Abstellräumen) auch unterhalb des geplanten Innenhofes ermöglicht werden. Durch die somit vorbereitete unterirdische bzw. „halb eingegrabene“ Verortung des ruhenden Verkehrs der Bewohner und Beschäftigten kann auf die oberirdische Ausbildung von Stellplätzen im Plangebiet verzichtet werden.

Hinsichtlich der geplanten Vollversiegelung ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der geplanten Blockrandbebauung bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut ist. Die Böden im Plangebiet sind somit bereits stark anthropogen überformt und weisen keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Als Kompensation für die (geplante) Vollversiegelung wird im Bebauungsplan für alle Gebäudeteile mit Flachdächern – abhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe – eine intensive bzw. extensive Dachbegrünung festgesetzt (siehe Kapitel 1.3).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das gesamte Urbane Gebiet MU mit 5,0 festgesetzt. Der Orientierungswert für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauGB von 3,0 wird somit deutlich überschritten. Die Entwicklung eines urbanen und dichten Wohnquartiers auf einem gut erschlossenen Standort inmitten der Essener Innenstadt entspricht dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit der städtebaulichen Maßgabe, der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen. Zudem tragen großzügige unmittelbar angrenzende öffentliche Freiflächen, insbesondere der Weberplatz sowie die westlich des geplanten Gebäudeblocks angrenzenden Freibereiche zu einer baulichen Auflockerung bei, sodass eine erhöhte bauliche Verdichtung innerhalb des Urbanen Gebietes als städtebaulich angemessen erachtet wird.

Die zulässige Geschossfläche ist ferner um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO, sogenannter Tiefgaragenbonus). Auf diese Weise wird die Errichtung unterirdischer Garagengeschosse forciert. Ziel ist, den ruhenden Verkehr unterirdisch anzuordnen und somit die oberirdischen Flächen bestmöglich für eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sowie die Ausbildung begrünter Freibereiche zur Verfügung zu stellen.

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das gesamte Urbane Gebiet MU durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich die festgesetzten Höhen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt ist abhängig von der jeweiligen Dachform der höchste Punkt der Dachfläche bzw. die Oberkante der Attika/Brüstung maßgeblich.

Die festgesetzten Höhen bereiten eine auf das bauliche Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung vor und ermöglichen die Ausbildung der Gebäude mit der im

städtebaulichen Konzept vorgesehenen Geschosshöhe unter Annahme einer für die jeweilige Nutzung üblichen Geschosshöhe.

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von untergeordneten Bauteilen bzw. baulichen Anlagen, insbesondere technischen Anlagen wie bspw. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen usw. Diese Anlagen sollen im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu stören. Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind daher Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien) je bis maximal 1,5 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % der Dachfläche beträgt und sie – mit Ausnahme von Absturzsicherungen – mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gewährleistet eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und eine optimale Ausnutzung des Gebietes. Im Norden, entlang der Kastanienallee (MU_{Teil2}) werden sechs Vollgeschosse, im südlichen Teil (MU_{Teil1}) sieben Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf diese Weise wird eine Überhöhung der neuen Gebäude im Plangebiet um in der Regel ein bis zwei Geschosse gegenüber der unmittelbaren Umgebung ermöglicht. Angesichts der umliegenden großzügigen öffentlichen Freibereiche sowie der Schaffung eines neuen attraktiven, architektonischen Akzentes in der nördlichen Essener Innenstadt, wird diese bauliche Erhöhung als städtebaulich angemessen erachtet.

Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass im gesamten Urbanen Gebiet MU Garagengeschosse in sonst anderweitig genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Diese Festsetzung schafft eine zusätzliche Flexibilität in Bezug auf die Realisierung von – auch oberirdischen – Garagengeschossen und wird dem Ziel einer kompakten Bebauung und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird eine vollständige Überbauung des gesamten Urbanen Gebietes MU ermöglicht, wobei Dimensionierung und Kubatur durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen und Geschossflächenzahl reguliert wird.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Auskragungen wird im Bebauungsplan in bestimmten Bereichen eine Überbauung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m (zwischen Oberkante der Verkehrsfläche und Unterkante der Überbauung) zugelassen (in der Planzeichnung mit ÜF gekennzeichnete Teilflächen). Im Sinne einer hinreichenden Flexibilität bei der baulichen Ausgestaltung kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für das Befahren der öffentlichen Verkehrsfläche mit Liefer-, Wartungs- und Rettungsfahrzeugen dadurch nicht beeinträchtigt ist.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Verkehrsflächen unterhalb der vorgesehenen Auskragungen (in der Planzeichnung mit „ÜF“ gekennzeichnete Bereiche) werden durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche (entlang der Kastanienallee) bzw. als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ (entlang der I. Weberstraße) planungsrechtlich gesichert.

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind in dem mit der Signatur ◐ ◑ ◒ ◓ gekennzeichneten Bereich Ein- und Ausfahrten unzulässig. Demnach sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich entlang der Kastanienallee sowie im nördlichen Bereich der I. Weberstraße zulässig. Für den Bereich entlang der Kastanienallee wurde im Rahmen des Verfahrens anhand einer verkehrlichen Untersuchung die Umsetzbarkeit von zwei separaten Zufahrten zur Tiefgarage nachgewiesen. Das städtebauliche Konzept sieht die Zufahrten in diesem Bereich vor.

Insgesamt dient die Festsetzung der Optimierung des Verkehrsflusses sowie der Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Eine Zufahrt im südlichen Bereich bzw. im westlichen Bereich würde dem Ziel der Belebung des Weberplatzes bzw. des Quartiersplatzes entgegenstehen.

Für die vorhandene und neu zu gestaltende Freifläche westlich des projektierten Gebäudeblocks erfolgt entsprechend der weiterhin dort vorgesehenen Nutzung die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“.

1.5. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.5.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene intensive Begrünung des Innenhofes zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° von Gebäudeteilen bis zu einer Gebäudehöhe von 68,0 m ü. NHN mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern Stauden und / oder Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Wegeflächen, die Flächen für Spielgeräte, Terrassen und notwendige technische Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).

Für alle weiteren Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° wird eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Um einen möglichst hohen Anteil an natürlicher Belichtung zu ermöglichen und den Ansprüchen an eine moderne Gebäudetechnik gerecht zu werden, werden Glasdächer und Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, von der Begrünungspflicht ausgenommen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Durch die Dachbegrünung kommt es zu geringeren Temperaturschwankungen und einer niedrigeren Maximaltemperatur auf der Dachfläche. Die verbesserte Dämmwirkung der Dachbegrünung führt dazu, dass sich die Innenräume während der Sommermonate weniger stark aufheizen (geringe Kühlleistung) und während der Wintermonate weniger stark auskühlen (geringere Heizleistung).

Die durch die Begrünung entstehende verlängerte Verdunstungskühlung sowie die Transpirationskühlung führen zu einer Effizienzsteigerung von Solar- und Photovoltaikanlagen und erhöhen ebenso ihre Lebensdauer. Durch eine entsprechende Aufständigung gelangt ausreichend Licht und Regenwasser an die Pflanzen, so dass keine zusätzliche Pflege der Dachbegrünung erforderlich ist.

1.6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um die möglichen Lärmimmissionen zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 27.09.2023).

Die im Plangebiet auftretenden Schallimmissionen sind demnach vorwiegend auf den Straßenverkehr zurückzuführen. Maßgebliche Quellen für Gewerbelärm sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Mögliche Auswirkungen haustechnischer Anlagen wie die Tiefgaragenzufahrt und Lüftungsanlagen wurden auf Grundlage der vorliegenden Konzeption der Investorin überprüft. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) werden demnach im Plangebiet eingehalten.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Abschließende Aussagen über die konkreten künftigen Nutzungen im Plangebiet sind insofern nicht möglich und auch nicht maßgeblich. Potenzielle zusätzliche Emissionen im Plangebiet (wie z. B. haustechnische Anlagen) unterliegen den Regelungen der TA Lärm. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht daher nicht.

Die Bewertung der Immissionen aufgrund von Verkehrslärm erfolgt nach den Grundsätzen der DIN 18005, die Orientierungswerte für eine Obergrenze der wünschenswerten Geräuschbelastung insbesondere bei Neuplanungen definiert. Diese stellen jedoch keine absolute Obergrenze dar, sondern können im Rahmen der Abwägung auch überschritten werden.

Die relativ neue Gebietskategorie des Urbanen Gebietes wurde jüngst durch den Normgeber in die DIN 18005 (Fassung Juli 2023) aufgenommen. Demnach gilt für Urbane Gebiete für den Tageszeitraum ein Orientierungswert von 60 dB(A) für den Nachtzeitraum von 50 dB(A).

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass im Tageszeitraum der Orientierungswert von 60 dB(A) im Plangebiet überwiegend eingehalten wird. Bei freier Schallausbreitung ist demnach mit Beurteilungspegeln zwischen knapp 54 dB(A) entlang dem Weberplatz im Süden des Plangebietes und 61 dB(A) im äußersten nördlichen Randbereich unmittelbar entlang der Kastanienallee zu rechnen. Letzteres stellt eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A) dar.

Für den Nachtzeitraum wird eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 50 dB(A) um maximal 3 dB(A) ebenfalls im Bereich entlang der Kastanienallee sowie im nördlichen Abschnitt entlang der I. Weberstraße und der westlich angrenzenden Freifläche prognostiziert. Richtung Süden fallen die Beurteilungspegel bis zu einem Wert von 46 dB(A) in den unteren Etagen am Weberplatz ab.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Gebäudeplanung reduzieren sich die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm insbesondere in den Bereichen des Innenhofes sowie an den Fassaden im südlichen Abschnitt des Plangebietes. Für die von höheren Beurteilungspegeln betroffenen Wohnungen besteht die Möglichkeit, durch eine geschickte Grundrissplanung (z. B. durchgesteckte Wohnungen mit Verortung der schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Fassaden) auf die Lärmsituation zu reagieren.

Hinsichtlich der weiterhin vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte ist grundsätzlich auf das „Trennungsgebot“ hinzuweisen. So sind gemäß § 50 die für eine

bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit möglich vermieden werden.

Vorliegend würde ein Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Lärmquellen (hier: Kastanienallee) mit dem Ziel der Einhaltung der Orientierungswerte die bauliche Nutzbarkeit im Plangebiet stark einschränken und zudem nur zu geringfügig niedrigeren Pegeln an den nördlichen Fassaden führen. Ein Verzicht auf Wohnraum an den durch erhöhte Pegel betroffenen Fassaden würde der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht.

Hinsichtlich aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Abschirmung der maßgeblichen Lärmquellen) wäre für ein ausnahmsloses Einhalten der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts die Errichtung einer Lärmschutzwand etwa entsprechend der vorgesehenen Gebäudehöhe entlang der Kastanienallee erforderlich. Eine solche Lösung wird als städtebaulich nicht vertretbar erachtet.

Für die Fälle, in denen die Geräuschbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen:

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind in dem durch Signatur  abgegrenzten und mit **A** bezeichneten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straße (insbesondere der Friedrich-Ebert-Straße) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung gewahrt.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 Abs. 2 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung. Im Interesse eines attraktiven städtebaulichen Gesamtbildes des Plangebietes trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Dachformen.

Den Zielaussagen des städtebaulichen Konzeptes folgend, setzt der Bebauungsplan für das Urbane Gebiet MU_{Teil 2} die einheitliche Dachgestaltung als Flachdach fest. Neben einem harmonischen Einfügen in die bauliche Umgebung, ermöglicht diese Dachform zugleich die Umsetzung der festgesetzten Dachbegrünung.

Für das Urbane Gebiet MU_{Teil 1} wird bewusst auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Damit soll insbesondere unmittelbar am Weberplatz die Ausbildung eines besonderen städtebaulichen Akzentes, bspw. in Form des vorgesehenen Lamellendaches (siehe Kapitel VI. 1.1.), ermöglicht werden.

Gestalterische Festsetzungen können ausschließlich aus Gründen der positiven Gestaltungspflege festgesetzt werden.

3. Hinweise

3.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/22 "Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)" in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 05.10.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung für die Tiefgaragenzufahrt am Bauvorhaben Weberplatz 1 in Essen zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 07.02.2023

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 27.09.2023
- Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg, 15.02.2023
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen, Essen, 25.11.2022

3.3. Städtebaulicher Vertrag

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:

- Umsetzung einer Fassadenbegrünung im Innenhof
- Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz
- Regelungen zur Berücksichtigung eines Anteils der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen (der Anteil wird zwischen 30 % und 100 % liegen)
- Durchführung einer baubegleitenden wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde
- Regelungen zur Energieversorgung im Plangebiet

3.4. Städtische Satzungen

3.4.1. Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019, S. 36)“.

3.4.2. Baumschutzsatzung

Zum Schutze des Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227).

3.4.3. Stellplatzsatzung

Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023, Eintrag Nr. 164/2023).

3.5. Altlastenverdachtsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 01/2.02 („Verfüllung Grünanlage Weberplatz“) erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu begegnen.

3.6. Umgang mit Bodendenkmälern

Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Eingriffe in das Bodendenkmal sind erlaubnispflichtig (§ 15 Abs. 2 DSchG NRW). Für den Abbruch und die Neuerrichtung untertägiger Gebäudeteile ist eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zu veranlassen. Einzelheiten dazu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

3.7. Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.

3.8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

3.9. Artenschutz

Zum Schutz von Brutvogelarten sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und das Entfernen von Sträuchern generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sogenannte Allerweltsarten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollte es zu Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes kommen, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen zu beantragen.

Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.

An großflächigen Glasfassaden sind Vorkehrungen/Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	ca.	3.390
Nettobauland (MU):	ca.	2.520 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (überlagert durch auskragende Gebäudeteile):	ca.	50 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	ca.	870 m ²

IX. Auswirkungen der Planung

1. Stadtentwicklung und städtebauliche Gestalt

Durch das Vorhaben wird eine innerstädtische, im Frühjahr 2023 freigelegte Fläche einer neuen Mischnutzung zugeführt. Die Maßnahme stellt ein wichtiges Projekt der Stadtentwicklung in Essen dar. Mit ihm geht eine architektonische und städtebauliche Aufwertung gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand, die Aufnahme von Raumkanten und Erweiterung von Sichtachsen sowie eine Stärkung der Essener Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort einher. Durch die Nutzungsintensivierung auf einer innerstädtischen Fläche kann der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in peripheren, mäßiger erschlossenen Lagen entgegengewirkt werden.

2. Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen ein Fachgutachten erstellt (Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/22 "Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)" in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 05.10.2023).

Folgende Fälle wurden im Rahmen des Gutachtens betrachtet bzw. prognostiziert:

- Analysefall (Verkehrssituation im Bestand)
- Prognose-Nullfall (allgemeine Verkehrsentwicklung ohne Bauvorhaben)
- Planfall (allgemeine Verkehrsentwicklung mit Bauvorhaben)

Für das aktuell am Standort vorhandene Verkehrsaufkommen wurden im Juni 2022 Zählungen an den Knotenpunkten durchgeführt. Für die Ermittlung der Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall werden die allgemeinen verkehrlichen Entwicklungen, wie unter anderem die Entwicklung durch das Projekt Essen 51 berücksichtigt. Hierfür werden die Angaben der Stadt Essen heran gezogen.

Für die Betrachtung des Prognose-Planfalls werden folgende Annahmen hinsichtlich der künftigen Nutzungen zum projektierten Vorhaben zu Grunde gelegt:

- Wohnnutzung: 50 Wohneinheiten, 91 Einwohnerinnen und Einwohner
- Büronutzung: 3.000 m² BGF, 80 Beschäftigte
- Standesamt: 800 m² BGF, 32 Beschäftigte, 489 Besucherinnen und Besucher pro Tag
- Gastronomie: 500 m² BGF, 13 Beschäftigte
- Gewerbe / Ladenlokal: 180 m² BGF, 5 Beschäftigte

Zur Berechnung der durch das Vorhaben erzeugten Neuverkehre werden die gemäß Literatur gängigen Kennzahlen gewählt. Im Sinne einer Schätzung zur sicheren Seite werden für die Herleitung des Neuverkehrs jeweils konservative Werte angesetzt. Die durchgeführte Prognose ist somit als eine Schätzung im Worst-Case zu bewerten. So wird sowohl für die Bewohnenden als auch für die Beschäftigten eine relativ hohe Wegehäufigkeit von 3,2 pro Tag angenommen. Für die Wege der Bewohnenden und privaten Besucherinnen und Besucher wird ein MIV-Anteil von 55 %, für die Beschäftigten von 62 %, für gewerbliche Kundinnen und Kunden und Besucherinnen und Besucher des Standesamts von 72 %, für private Kundinnen und Kunden (Ladenlokale) von 54 %, sowie für Besucherinnen und Besucher der Gastronomie von 48 % angenommen. Des Weiteren wird von einer relativ hohen Anwesenheit der Beschäftigten von 80 % ausgegangen. Der Besetzungsgrad wird je nach Nutzung mit 1,03 bis 1,33 Personen / Pkw angesetzt.

Gemäß Gutachten ist bereits im Prognose-Nullfall mit einer Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Durch das projektierte Vorhaben wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.433 Pkw-Fahrten, davon 19 Schwerlastverkehre, pro Tag prognostiziert. Dadurch ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Kastanienallee und der Turmstraße von 620 bzw. 580 Fahrten pro Tag.

Bei dem errechneten Güterverkehrsaufkommen ist aufgrund der geplanten Nutzung davon auszugehen, dass es sich um Lieferverkehr oder Müllentsorgung handelt. Dabei darf davon ausgegangen werden, dass diese Verkehre nicht automatisch als Zusatzverkehr auftreten, sondern dass es sich um Fahrzeuge handelt, die im Gebiet heute bereits vorhanden sind (z. B. Paketdienste) und in der Umgebung Standorte anfahren.

Streckenabschnitt	Analyse	P.-Nullfall	P.-Planfall
Kastanienallee	1.300 (30)	1.480 (30)	2.100 (40)
I. Weberstraße	300 (5)	300 (5)	300 (5)
Turmstraße	1.900 (40)	2.810 (60)	3.390 (70)
Friedrich-Ebert-Straße	17.500 (400)	26.600 (610)	26.600 (610)

Tabelle 1: DTV im Umfeld des Plangebietes [Kfz/24h (SV/24h)]

Im Weiteren wird das Verkehrsaufkommen an den nahe gelegenen Knotenpunkten betrachtet. Die Verteilung des errechneten Verkehrsaufkommens auf die morgendliche (9:00 Uhr – 10:00 Uhr) und die nachmittägliche Spitzenstunde (16:15 Uhr – 17:15 Uhr) erfolgt anhand gebräuchlicher Ganglinien für die jeweilige Nutzung. Es ergibt sich an allen betrachteten Knotenpunkten eine merkliche, wenngleich nicht kritische Zunahme des Verkehrsaufkommens.

	Knotenpunkt	Analysefall		Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall	
		MS	NS	MS	NS	MS	NS
1	Kastanienallee / I. Weberstraße / Turmstraße	161	240	219	323	264	370
2	Friedrich-Ebert-Straße / Turmstraße	1.248	1.642	1.893	2.479	1.934	2524
3	Friedrich-Ebert-Straße / Kreuzeskirchstraße	1.371	1.893	2.021	2743	2.081	2.803
4	Kastanienallee / Kreuzeskirchstraße	309	549	333	597	398	659

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen (Spitzenstunden) an den Knotenpunkten in KFZ/h

Die Bewertung der Verkehrsqualität für die Knotenpunkte erfolgt für alle drei Fälle jeweils für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015 (HBS 2015). Für den Kraftfahrzeugverkehr wird die Qualität des Verkehrsablaufs nach der Größe der mittleren Wartezeit beurteilt und festgelegten Qualitätsstufen zugeordnet. Die zur Bewertung des Verkehrsablaufs herangezogenen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (OSV) reichen im Sinne des Schulnotensystems von QSV A (sehr gut; Wartezeiten sind sehr kurz) bis QSV F (ungenügend; Knotenpunkt ist überlastet).

Die Berechnungen zeigen, dass der Verkehr an den Knotenpunkten 1 und 4 zu beiden Spitzenstunden mit einer sehr guten Qualität (Stufe A), am Knotenpunkt 2 mit einer befriedigenden Verkehrsqualität (Stufe C) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt 3 kommt es zur nachmittäglichen Spitzenstunde zu einer Herabstufung von einer guten (Stufe B) zu einer befriedigenden Verkehrsqualität (Stufe C). Zur morgendlichen Spitzenstunde ist weiterhin von einer guten Verkehrsqualität (Stufe B) auszugehen.

	Knotenpunkt	Analysefall		Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall	
		MS	NS	MS	NS	MS	NS
1	Kastanienallee / I. Weberstraße / Turmstraße	A	A	A	A	A	A
2	Friedrich-Ebert-Straße / Turmstraße	C	C	C	C	C	C
3	Friedrich-Ebert-Straße / Kreuzeskirchstraße	B	B	B	C	B	C
4	Kastanienallee / Kreuzeskirchstraße	A	A	A	A	A	A
	Zufahrt Garagengeschoss Plangebiet	-	-	-	-	A	A

Tabelle 3: Verkehrsqualität gemäß HBS an den umliegenden Knotenpunkten

Zusammenfassend kann das durch die Planung hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur leistungsfähig abgewickelt werden. Ausbaumaßnahmen werden nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen wird sich weiterhin in einem wohnverträglichen Rahmen bewegen.

3. Schall

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurden im Verfahren gutachterlich untersucht. Die im Plangebiet auftretenden Schallimmissionen sind demnach vorwiegend auf den Straßenverkehr zurückzuführen. Maßgebliche Quellen für Gewerbelärm sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es erfolgt eine Betrachtung der Lärmimmissionen im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld:

Lärmimmissionen im Plangebiet

Mögliche Auswirkungen haustechnischer Anlagen wie die Tiefgaragenzufahrt und Lüftungsanlagen wurden auf Grundlage der vorliegenden Konzeption der Investorin überprüft. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) werden demnach im Plangebiet eingehalten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Abschließende Aussagen über die konkreten künftigen Nutzungen im Plangebiet sind insofern nicht möglich und auch nicht maßgeblich. Potenzielle zusätzliche Emissionen im Plangebiet (wie z. B. haustechnische Anlagen) unterliegen den Regelungen der TA Lärm. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht daher nicht.

In Bezug auf den Verkehrslärm werden die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an den Fassaden im nördlichen Plangebiet geringfügig überschritten, im südlichen Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Vor dem Hintergrund der festgestellten Lärmpegelüberschreitungen sind geeignete Lärminderungsmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Dabei wird sowohl ein Abrücken der Bebauung von den betreffenden Lärmquellen als auch die Umsetzung aktiver Maßnahmen (Schallschutzwand) für städtebaulich nicht zielführend erachtet (siehe Kapitel X 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung).

Im Bebauungsplan wird daher für den betroffenen Bereich im Urbanen Gebiet eine Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen getroffen. Diese Vorkehrungen sollen sicherstellen, dass die Innenpegel gemäß VDI 2719 eingehalten

werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (siehe Kapitel VII 1.6).

Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (z. B. Balkone und Terrassen) ist nach der herrschenden Rechtsprechung davon auszugehen, dass während der Tageszeit eine angemessene Nutzung gewährleistet ist, wenn sie keinem Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) in der Summe ausgesetzt sind. Für den Nachtzeitraum sind Außenwohnbereiche nicht schutzbedürftig. Die Berechnungen des Schallschutzgutachtens zeigen, dass der Summenbeurteilungspegel von 62 dB(A) in allen Geschossen in dem maßgeblichen Beurteilungszeitraum tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten wird und somit die Nutzung von Außenwohnbereichen uneingeschränkt möglich ist.

Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes (Fernwirkung)

Zur Einordnung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zunächst der räumlich überschaubare Bereich abgegrenzt, der im Rahmen der Bewertung der Lärmfernwirkungen betrachtet werden muss. Dabei handelt es sich um den Bereich, in dem nach allgemeiner Verkehrsauffassung noch keine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr stattgefunden hat. Für die vorliegende Planung umfasst der Untersuchungsbereich auf dieser Grundlage die angrenzenden Straßenabschnitte der Friedrich-Ebert-Straße (L452), I. Weberstraße, Kastanienallee, Kreuzeskirchstraße und Turmstraße.

Innerhalb dieses Bereichs wurde die Lärmimmission an folgenden 18 Immissionsorten (IO) im Umfeld des Plangebietes betrachtet (Anlage 5, Seite 1 – 3 der schalltechnischen Untersuchung). Zusätzlich zu den 18 Immissionsorten (IO) hat nachträglich eine detailliertere Betrachtung für die Gebäude der Friedrich-Ebert-Straße 73, 77, 79, 81, 83, 85 und 87-89 (Nr. 1-46) (Anlage 39, Seite 1 – 5 der schalltechnischen Untersuchung) stattgefunden, um die Auswirkungen auf die Umgebung genauestens zu prüfen (in Klammern Angabe der Baugebietskategorie, WA = Allgemeines Wohngebiet, MK = Kerngebiet, und Ausrichtung der Fassade):

- IO 1: Friedrich-Ebert-Straße 48 (WA, Nordwest)
- IO 2: Friedrich-Ebert-Straße 63 (MK, Südost)
- IO 3: Friedrich-Ebert-Straße 72 (WA, Nordwest)
- Nr. 1-5: Friedrich-Ebert-Straße 73 (MK, Südost, Nordwest, Nordost)
- Nr. 6-13: Friedrich-Ebert-Straße 77 (MK, Südost, Nordwest, Nordost)
- Nr. 14-26: Friedrich-Ebert-Straße 79 (MK, Südost, Nordost, Südwest, Nordwest)
- IO 4: Friedrich-Ebert-Straße 81 (MK, Südwest) sowie Nr. 27-32 (MK, Südost, Südwest, Süden)
- Nr. 33-35: Friedrich-Ebert-Straße 83 (MK, Südost, Nordwest)
- IO 5: Friedrich-Ebert-Straße 84 (WA, Nordwest)
- Nr. 36-39: Friedrich-Ebert-Straße 85 (MK, Südost, Nordwest)
- IO 6: Friedrich-Ebert-Straße 87 (MK, Südost)
- Nr. 40-46: Friedrich-Ebert-Straße 87-89 (Südost, Nordwest)

- IO 7: I. Weberstraße 22 (MK, West)
- IO 8: Kastanienallee 34 (WA, Südost)
- IO 9: Kastanienallee 48 (WA, Südost)
- IO 10: Friedrich-Ebert-Straße (WA, Nordwest)
- IO 11: Kastanienallee 60 (WA, Südwest)
- IO 12: Kastanienallee 60 (WA, Südost)

- IO 13: Kastanienallee 90 (MK, Ost)
- IO 14: Turmstraße 2 (WA, Süd)
- IO 15: Weberplatz 3 (MK, West)
- IO 16: Rottstraße 12 (MK, West)
- IO 17: I Weberstraße 12 (MK, Nord)
- IO 18: Rottstraße 41 (WA, Nordost)

Im Ergebnis der Betrachtung kommt es an den Immissionsorten IO 7, 15, 16 und 17 zu keiner Überschreitung der jeweils maßgeblichen Orientierungswerte (tags und nachts) der DIN 18005. Auch werden die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall an diesen Immissionsorten nur deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle erhöht, um maximal bis zu 0,5 dB(A). An diesen Orten sind die Lärmfernwirkungen daher nicht abwägungsrelevant.

Bei der zusätzlichen Betrachtung der Gebäude der Friedrich-Ebert-Straße 73, 77, 79, 81, 83, 85 und 87-89 kommt man zu dem Ergebnis, dass es an den Punkten mit den Nummern Nr. 3-5 (Friedrich-Ebert-Straße 73, Nordwest, Nordost), Nr. 9-13 (Friedrich-Ebert-Straße 77, Nordost, Südwest und Nordwest), Nr. 23-26 (Friedrich-Ebert-Straße 79, Südwest, Nordwest), Nr. 35 (Friedrich-Ebert-Straße 83 (Nordwest), Nr. 38-39, (Friedrich-Ebert-Straße 85, Nordwest) und Nr. 45-46, Nordwest) zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte kommt. Die zuvor aufgeführten Immissionspunkte liegen im rückwärtigen Bereich und sind von dem Verkehrslärm der Friedrich-Ebert-Straße abgeschirmt.

An den Immissionsorten IO 8, 12, 14, und 18 liegen die Beurteilungspegel überwiegend zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete. Am Immissionsort 9 und 16 liegen die Beurteilungspegel nachts überwiegend zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischt genutzte Gebiete gewährleisten im Regelfall, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. Diese Wertung gilt auch dann, wie im vorliegenden Fall, wenn die 16. BImSchV nicht unmittelbar anwendbar ist. Da die Zusatzbelastung unterhalb der Hörbarkeitsschwelle liegt, sind die Fernwirkungen an diesen Immissionsorten ebenfalls nicht abwägungsrelevant. An keinem der Immissionsorte liegt die Zusatzbelastung oberhalb der Hörbarkeitsschwelle. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Essen fördert. Eine bislang bereits baulich genutzte Fläche wird erneut genutzt und maßvoll nachverdichtet. Dieses führt im Ergebnis zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ebenso wird mit der Planung ein zentraler Bereich in der Essener Innenstadt aufgewertet sowie dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

An dem Immissionsort IO 11 sowie an den zusätzlich betrachteten Immissionsorten entlang der Friedrich-Ebert-Straße mit den Nummern Nr. 19-22 und Nr. 30 liegen die Beurteilungspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischt genutzte Gebiete aber noch unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr. Die Zusatzbelastung liegt jedoch weit unterhalb der Hörbarkeitsschwelle. Da auch hier die oben genannten Gründe für die Planung sprechen, werden die Belange des Schutzes vor den Fernwirkungen des Lärms zurückgestellt.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung verortet die Rechtsprechung bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Diese Schwelle wird an den Immissionsorten IO 1, 2, 3, 4 (nachts), 5, 6 und 10 sowie an den zusätzlich betrachteten Immissionsorten entlang der Friedrich-Ebert-Straße mit den Nummern Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17 und 18 (nachts), 27, 28, 29, 31 (nachts), 32, 33, 34, 36, 37, 40, 41, 42, 43 und 44

erreicht beziehungsweise überschritten. Alle diese Immissionsorte liegen an der Friedrich-Ebert-Straße, welche Bestandteil des Verkehrsrings um die Essener Innenstadt ist. Eine erstmalige Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an keinem dieser Immissionsorte verzeichnet. Die Pegelerhöhung infolge der Planung liegt überwiegend bei 0,1 dB(A).

Vorliegend ist wie beschrieben an sieben der 18 betrachteten Immissionsorte sowie an 24 der 46 zusätzlich betrachteten Immissionsorten entlang der Friedrich-Ebert-Straße mit einer Pegelerhöhung an beziehungsweise oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu rechnen.

Um zu überprüfen inwieweit diese Pegelerhöhungen fehlerfrei zugunsten der Umsetzung der Planung abgewogen werden können, wird im Folgenden eine Betrachtung dieser Pegelerhöhungen an den 31 betreffenden Immissionsorten differenziert nach Geschoss und Nutzung vorgenommen:

Friedrich-Ebert-Straße 48 (IO 1):

Die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tritt ausschließlich auf Erdgeschosshöhe und auf Ebene des 1. Obergeschosses zur Nachtzeit auf. Im Erdgeschoss ist ein Ladenlokal, im 1. Obergeschoss eine Wohnnutzung vorhanden

Friedrich-Ebert-Straße 84 (IO 5)

Die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung betrifft alle vier Obergeschosse sowohl tags als auch nachts. Diese Geschosse werden vollständig für Wohnzwecke genutzt.

Friedrich-Ebert-Straße 87 (IO 6)

Auf Ebene des 2. und 4. Obergeschosses kommt es zur Nachtzeit, auf allen Ebenen zur Tagzeit zu einer Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Das Erdgeschoss wird gewerblich und die sonstigen Geschosse werden vollständig für Wohnzwecke genutzt.

Friedrich-Ebert-Straße 56 (IO 10)

Die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tritt ausschließlich zur Nachtzeit auf und betrifft ausschließlich das 3. Obergeschoss. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Friedrich-Ebert-Straße 73 (Nr. 2)

Die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tritt ausschließlich zur Tagzeit auf und betrifft ausschließlich das 2. Obergeschoss. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt

Friedrich-Ebert-Straße 77 (Nr. 6, 7, 8)

Die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tritt an dem Punkt Nr. 6 ausschließlich zur Nachtzeit auf und betrifft das 2. und 3. Obergeschoss. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt. An dem Immissionsort Nr. 7 ist ausschließlich im Erdgeschoss zur Nachtzeit eine Pegelerhöhung von 0,1 dB zu verzeichnen. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gewerblich genutzt. Am Immissionsort Nr. 8 ist eine Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ausschließlich zur Nachtzeit im 2. Obergeschoss zu verzeichnen. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Friedrich-Ebert-Straße 79 (Nr. 15, 16, 17, 18)

Die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tritt an dem Punkt Nr. 15 zur Nachtzeit auf Ebene des 1. Obergeschosses und zur Tagzeit auf Ebene des 2. Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Am Immissionspunkt Nr. 16 ist ausschließlich tagsüber auf Ebene des 1. Obergeschosses eine Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu verzeichnen. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Am Immissionsort Nr. 17 tritt sowohl tags als auch nachts im 3. Obergeschoss eine Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auf. Selbiges trifft nachts auf Ebene des 2. Obergeschosses zu. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Am Immissionspunkt Nr. 18 ist nachts auf Ebene des 2. und 3. Obergeschosses eine Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu verzeichnen. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt. Tagsüber ist die Pegelerhöhung auf allen Ebenen zu verzeichnen. Die betreffenden Räumlichkeiten werden im Erdgeschoss gewerblich und auf den oberen Ebenen für Wohnzwecke genutzt.

Friedrich-Ebert-Straße 81 (Nr. 27, 28, 29, 31, 32)

Am Immissionspunkt Nr. 27 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts auf Ebene des 1., 2. und 3. Obergeschosses sowie tags auf Ebene des 2. und 3. Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt

Am Immissionspunkt Nr. 28 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sowohl nachts als auch tags auf Ebene des 1., 2. und 3.

Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt

Am Immissionspunkt Nr. 29 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts auf Ebene des 1. und 3. Obergeschosses sowie tags auf Ebene des 1., 2. und 3. Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Am Immissionspunkt Nr. 31 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts auf Ebene des 2. und 3. Obergeschosses und tags auf der Ebene des 1., 2. und 3. Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Am Immissionspunkt Nr. 32 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sowohl nachts als auch tags auf Ebene des 1., 2. und 3.

Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden für Wohnzwecke genutzt.

Friedrich-Ebert-Straße 83 (Nr. 33, 34)

Am Immissionspunkt Nr. 33 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts auf Ebene des Erdgeschosses und des 1. und 3.

Obergeschosses und tags auf Ebene des Erdgeschosses und des 1. und 3. Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich Gewerbe.

Am Immissionspunkt Nr. 34 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tags auf allen Ebenen und nachts auf Ebene des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich Gewerbe.

Friedrich-Ebert-Straße 85 (Nr. 36, 37)

Am Immissionspunkt Nr. 36 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts auf Ebene des Erdgeschosses und des 2. und 3.

Obergeschosses und tags auf Ebene des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses auf.

Die betreffenden Räumlichkeiten werden im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Sonstige Geschosse werden für Wohnzwecke genutzt.

Am Immissionspunkt Nr. 37 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts auf allen Ebenen und tags auf Ebene des Erdgeschosses auf. Die betreffenden Räumlichkeiten werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich Gewerbe.

Friedrich-Ebert-Straße 87-89 (Nr. 40, 41, 42, 43, 44)

Am Immissionspunkten Nr. 40 - 44 tritt die Pegelerhöhung um 0,1 dB oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sowohl tags als auch nachts auf fast allen Ebenen auf. Ausgenommen von der Pegelerhöhung sind nachts das Erdgeschoss und das 1.

Obergeschoss des Punktes Nr. 40 und das 1. und 3. Obergeschoss des Punktes Nr. 43 sowie tags das 4. Obergeschoss des Punktes Nr. 42.

Die betreffenden Räumlichkeiten werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich Gewerbe.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für 31 Immissionsorte eine geringfügige Pegelerhöhung oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung vorliegt, die zudem Wohnnutzungen betrifft. Es ist des Weiteren davon auszugehen, dass diese Pegelerhöhungen in der Regel lediglich einzelne Räume der jeweiligen Wohneinheiten betreffen. Dieser Sachverhalt ist entsprechend in die Abwägung einzustellen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Für die Berechnungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Pegelerhöhungen wurden konservative Ansätze gewählt. So liegen für die angestrebten Nutzungen im Plangebiet ideale Voraussetzungen für einen hohen Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr und öffentlicher Personenverkehr) an den zurückgelegten Wegen der späteren Bewohnenden sowie der Besucherinnen und Besucher des Gebietes vor. Dazu zählen die zentrale Lage am Rand der Essener Innenstadt und die somit fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen (z. T. auch des langfristigen) Bedarfs, die sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie der vorgesehener Nutzungsmix im Plangebiet selbst. Des Weiteren ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die (Wohn)Nutzungen im Plangebiet tendenziell an weniger autoaffine Zielgruppen richten als bauliche Entwicklungen weniger peripheren Lagen und mit anderen Gebäudetypologien (z. B. Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser). Diese Faktoren wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung im Rahmen der Verkehrsprognose bewusst nicht vollumfänglich berücksichtigt. Es ist jedoch somit sehr wahrscheinlich, dass die tatsächlichen Steigerungen der Immissionspegel unter den genannten Werten liegen werden. Von einer Steigerung der Gesundheitsgefährdung der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner aufgrund der Planung ist somit nicht auszugehen.
- Die Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts) liegen bereits im Bestand an den zuvor aufgeführten Immissionsorten vor. Demnach ist der „städtebauliche Missstand“ sowohl im Bestand als auch im Prognose-Nullfall gegeben und somit nicht in erster Linie auf die vorliegende Planung zurückzuführen.
- Für eine dauerhafte Unterschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an den betroffenen Immissionsorten wären insbesondere Maßnahmen innerhalb der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erforderlich, die zu einer Reduzierung des Verkehrs auf der Friedrich-Ebert-Straße führen. Dazu käme grundsätzlich bspw. eine Reduzierung auf eine Fahrspur (je Fahrtrichtung) oder eine Geschwindigkeitsreduzierung in Frage. Dazu ist aufzuführen, dass es sich bei der Friedrich-Ebert-Straße um eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Essen handelt, die ein hohes Verkehrsaufkommen von über 20.000 Kfz pro Tag aufweist. Die genannten Maßnahmen würden in der Konsequenz zu höheren Rückstaulängen sowohl auf der Friedrich-Ebert-Straße selbst als auch auf den umliegenden Zufahrtsstraßen – somit ggf. zu einer Verlagerung der Lärmproblematik – führen.
- Um eine Vermeidung der Pegelerhöhungen an den betroffenen Immissionsorten zu gewährleisten wäre eine deutliche Reduzierung des projektierten Vorhabens erforderlich. Das Potenzial für eine Reduzierung der Lärmbelastung im Umfeld im Rahmen der vorliegenden Planung ist jedoch sehr begrenzt. „Bestenfalls“ würden

durch einen Verzicht auf das projektierte Vorhaben der Beurteilungspegel an den umliegenden Immissionsorten in wenigen Fällen um 0,1 dB gegenüber dem Planfall reduziert. An den meisten Immissionsorten wäre von keinerlei messbarem Effekt auszugehen. Demgegenüber bietet die Entwicklung des Plangebietes die Chance, die vorhandene Infrastruktur zu stärken und eine bereits genutzte Fläche in innerstädtischer Lage neuen (stark nachgefragten) Nutzungen zuzuführen. Ein Verzicht auf das Vorhaben bzw. eine Reduzierung des baulichen Umfangs wird daher als unverhältnismäßig erachtet.

Nach der gängigen Rechtsprechung kann eine planbedingte Pegelsteigerung von 0,1 dB an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung abwägungsfehlerfrei ohne physisch-realen Ausgleich zulässig sein. Voraussetzung ist, dass nur einige wenige Immissionsorte betroffen sind. Die Voraussetzung für eine fehlerfreie Abwägung der Pegelerhöhung um 0,1 dB sind aufgrund der genannten Aspekte gegeben. Hier werden das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, die bauliche Aufwertung und Belebung der nördlichen Essener Innenstadt sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden höher gewichtet.

4. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Sicher nachgewiesen ist für die südliche Baufläche ein Friedhof, der vom 17. bis zum 18. Jahrhundert belegt war. Auf dem kompletten Areal ist zudem mit vorhergehenden mittelalterlichen und neuzeitlichen innerstädtischen Bebauungsresten zu rechnen, deren Untersuchung wichtig für die Entwicklungsgeschichte der Stadt ist. Eingriffe in das Bodendenkmal sind erlaubnispflichtig (§ 15 Absatz 2 DSchG NRW). Für Abbruch und die Neuerrichtung untertägiger Gebäudeteile ist eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zu veranlassen. Dazu ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten, die entsprechenden Auflagen sind im Rahmen der Baugenehmigungen zu konkretisieren.

Mit dem Abriss und Neubau im Plangebiet geht somit eine umfassende Dokumentation der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmäler sowie ggf. bisher unbekannter historischer baulicher Strukturen einher. Durch entsprechende Auflagen wird der Schutz erhaltenswürdiger archäologischer Befunde sichergestellt.

X. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwcklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Auf das Plangebiet wirkt von außen der Verkehrslärm insbesondere der Kastanienallee ein. Relevante Quellen für Gewerbelärm sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zur Einordnung der Lärmsituation im Plangebiet sowie möglicher erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz wurde im Verfahren eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 27.09.2023).

Einwirkende Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Im Ergebnis der Untersuchungen ist bei freier Schallausbreitung im Plangebiet mit Beurteilungspegeln zwischen knapp 54 dB(A) entlang dem Weberplatz und 61 dB(A) im äußersten nördlichen Randbereich unmittelbar entlang der Kastanienallee zu rechnen. Letzteres stellt eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) um 1 dB(A) dar.

Für den Nachtzeitraum wird eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 50 dB(A) um maximal 3 dB(A) ebenfalls im Bereich entlang der Kastanienallee sowie im nördlichen Abschnitt entlang der I. Weberstraße und der westlich angrenzenden Freifläche prognostiziert. Richtung Süden fallen die Beurteilungspegel bis zu einem Wert von 46 dB(A) in den unteren Etagen am Weberplatz ab.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Gebäudeplanung reduzieren sich die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm insbesondere in den Bereichen des Innenhofes sowie an den Fassaden im südlichen Abschnitt des Plangebietes.

Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (z. B. Balkone und Terrassen) ist nach der herrschenden Rechtsprechung davon auszugehen, dass während der Tageszeit eine angemessene Nutzung gewährleistet ist, wenn sie keinem Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) in der Summe ausgesetzt sind. Für den Nachtzeitraum sind Außenwohnbereiche nicht schutzbedürftig. Die Berechnungen des Schallschutzgutachtens zeigen, dass der Summenbeurteilungspegel von 62 dB(A) in allen Geschossen in dem maßgeblichen Beurteilungszeitraum tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten wird und somit die Nutzung von Außenwohnbereichen uneingeschränkt möglich ist.

Lärminderungsmaßnahmen

Vorliegend würde ein Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Lärmquellen (hier: Kastanienallee) mit dem Ziel der Einhaltung der Orientierungswerte die bauliche Nutzbarkeit im Plangebiet stark einschränken und zudem nur zu geringfügig niedrigeren Pegeln an den nördlichen Fassaden führen. In Abwägung der Tatsache, dass durch die vorgesehene geschlossene Blockbebauung die Beurteilungspegel an den straßenabgewandten

Gebäudeseiten deutlich reduziert werden, überwiegt im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse der Schaffung von Wohnraum und dem sparsamen Flächenverbrauch.

Hinsichtlich aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Abschirmung der maßgeblichen Lärmquellen) wäre für ein ausnahmsloses Einhalten der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) die Errichtung einer Lärmschutzwand etwa entsprechend der vorgesehenen Gebäudehöhe entlang der Kastanienallee erforderlich. Eine solche Lösung wird als städtebaulich nicht vertretbar erachtet. Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Fall Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe sowie passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel VII. 1.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes ist gemäß der Schalltechnischen Untersuchung mit Pegelerhöhungen infolge der planbedingten Verkehre um maximal 1,9 dB zu rechnen. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie punktuell entlang der Kastanienallee liegen Pegelerhöhungen oberhalb der rechtlich kritischen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts) vor. Die Überschreitungen von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts liegen bereits im Bestand und im Prognose-Planfall vor. Durch die Planung kommt es an den betroffenen Stellen maximal zu einer Pegelerhöhung von 0,1 dB.

Nach der gängigen Rechtsprechung kann eine planbedingte Pegelsteigerung von 0,1 dB an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung abwägungsfehlerfrei ohne physisch-realen Ausgleich zulässig sein. Voraussetzung ist, dass nur einige wenige Immissionsorte betroffen sind. Die Voraussetzung für eine fehlerfreie Abwägung der Pegelerhöhung um 0,1 dB werden vorliegend als erfüllt angesehen. Hier wird das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbaren Wohnraum, die bauliche Aufwertung und Belebung der nördlichen Essener Innenstadt sowie eine sparsamer Umgang mit Grund und Boden höher gewichtet.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschließlich Artenschutz)

Innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung (300 m-Radius) befinden sich weder Natura 2000-Gebiete noch gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotop. Gesetzlich geschützte Alleeen laut Alleenkataster oder im Sinne des Alleenkatasters werden ebenfalls von der Planung nicht berührt. Weder im nachfolgend bewerteten und beschriebenen Bereich noch in seinem näheren Umfeld (300 m-Abstand) sind schutzwürdige Biotop oder Biotopverbundflächen erfasst. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt dar. Lediglich im Bereich der westlich an die Blockrandbebauung angrenzenden Freifläche sind mehrere klein- bis mittelkronige Einzelbäume vorhanden. Kleinere Grünstrukturen waren bis zum Abriss des Gebäudebestandes im Innenhof vorhanden. Eine Reihe aus kleinkronigen Bäumen besteht auf dem Weberplatz unmittelbar vor der bestehenden Bebauung, die nach Möglichkeit im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten werden sollen und im Falle eines Abgangs durch Neupflanzungen ersetzt werden müssen. Durch die mit Umsetzung der Planung einhergehenden Maßnahmen zur Begrünung (intensive Dachbegrünung im Innenhof, mindestens extensive Dachbegrünung der weiteren Gebäudeteile, z. T. Fassadenbegrünung im Innenhof) ist daher insgesamt mit einer ökologischen Aufwertung im Plangebiet zu rechnen.

Zur Ermittlung möglicher planungsrelevanter Arten im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des

Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen, Essen, 25.11.2022). Demnach ist vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität im Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem (FIS) des Landesamtes verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienart und aller verzeichneten Vogelarten auszuschließen. Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern Maßnahmen bzgl. der in den Dachböden lebenden Tauben und bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen in unmittelbarer Nähe stockender Bäume vorgenommen werden.

Die Existenz von Sommer- wie auch Zwischenquartieren von Fledermäusen war gemäß Artenschutzprüfung u. a. in den offenliegenden Dehnungsfugen nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedürfe daher spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres (Wochenstubezeit) solle vermieden werden. Ist dies nicht möglich, seien weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und ggf. Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Abrissarbeiten wurden im Frühjahr 2023 unter Berücksichtigung der beschriebenen Auflagen durchgeführt. Über den städtebaulichen Vertrag werden weitere Maßnahmen zum Artenschutz (Vorkehrungen/Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden und Verwendung insektenfreundliche Leuchtmittel verbindlich festgeschrieben.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Durch den Abriss und Neubau wird eine in die Jahre gekommene und in weiten Teilen durch Leerstand geprägte Bebauung durch einen neuen Gebäudekörper in einer modernen Architektursprache mit hellen Fassaden und überwiegend bodentiefen Fenstern bzw. großzügigen Glasfassaden ersetzt. Der Neubau orientiert sich im Gegensatz zu der bisherigen Bebauung an den städtebaulichen Formationen der Umgebung und schafft neue klare Raumkanten und Blickbeziehungen zum Universitätsviertel und zur Kreuzeskirche.

Durch die Planung ergeben sich insgesamt keine relevanten negativen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft. Das Ortsbild wird durch die Umsetzung der Planung positiv beeinflusst.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung der Böden im Plangebiet vorgenommen (Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg, 15.02.2023).

Die Oberböden im Bereich des Innenhofes stellen sich demnach als 5 cm mächtige Schwarzdecke auf einer bis ca. 30 cm Tiefe reichenden mineralisch gebundenen Schlacketragschicht dar. Darunter folgen in allen Aufschlüssen Auffüllungen, die in eine Tiefe von 1,2 bis zu 4,7 m Tiefe reichen. Auch hinsichtlich des Materials und der Verdichtung sind die Aufschüttungen heterogen ausgebildet. So wurden im nordwestlichen Teil des Innenhofes bis in eine Tiefe von ca. 1,9 m nahezu ausschließlich locker gelagerter Ziegelbruch mit geringen Schlackeanteilen vorgefunden. Im mittleren Teil des Innenhofes sind bis 1,8 m Tiefe Schlacken und Aschen mit Ziegel- und Sandsteinbruchanteilen vorzufinden. Im südwestlichen Abschnitt sind Auffüllungen bis 2,2 m Tiefe aus Schluffen mit Asche-, Ziegel- und Betonanteilen sowie eine Schicht aus Sandstein- und Kalksteinbruch festgestellt.

Vor dem Hintergrund der bereits im Bestand vorhandenen starken anthropogenen Überformung und der nahezu vollständigen Versiegelung liegt keine besondere Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet vor. Die vorliegende Planung ermöglicht die Nutzungsintensivierung an einem sehr gut erschlossenen Standort in der Essener Innenstadt mit deutlich überdurchschnittlicher infrastruktureller Ausstattung. Der Ausweisung bisher ungenutzter Flächen wird somit aktiv entgegengewirkt.

In Bezug auf das Schutzgut Boden/Fläche ist die vorliegende Planung somit positiv zu beurteilen.

4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Nach dem vorliegenden Modell der Emschergenossenschaft (Stand 2021) liegt der Flurabstand bei mindestens 5 m und der Grundwasserspiegel zwischen 57 und 57,5 m ü. NN. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet. Das Bodengutachten der GFP GmbH, Duisburg, vom 15.02.2023 geht auf Grundlage eigener Untersuchungen im Rahmen eines anderen Vorhabens auf dem östlichen Nachbargrundstück von einem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel (HGW) von ca. 60 m ü. NN aus. In Abhängigkeit der Sohlentiefe der geplanten Tiefgarage ist eine Einbindung in das Grundwasser nach derzeitigem Stand der Informationen nicht in Gänze auszuschließen. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung bereits erheblich eingeschränkt. Durch das Vorhaben ist daher keine weitere Verschlechterung der derzeitigen Grundwasserneubildung zu erwarten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Starkregen und Überschwemmungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Hochwassergefahrengebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet. Im bestehenden Gebäudeblock befindet sich eine Senke im Innenhof, die beim Neubau berücksichtigt werden sollte. Über eine Geländemodellierung kann dem Oberflächenwasserabfluss (Fließwege) entgegengewirkt werden.

Zusammenfassend ergeben sich durch die vorliegende Planung keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

5. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West und innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über die benötigte Plakette oder Ausnahmegenehmigung verfügen. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 wird durch die Planergänzung Stadt Essen 2020 ergänzt. Im Plangebiet ist bisher keine Schadstoffüberschreitung bekannt. Auch infolge der für die kommenden Jahre allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme im Umfeld des Plangebietes sowie der durch die vorliegende Planung hervorgerufenen Neuverkehre (siehe Kapitel IX 2. Verkehr) wird mit keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gerechnet.

6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt den Fachbehörden sowie der Politik und der Öffentlichkeit die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Das Plangebiet ist in der Klimaanalysekarte der Stadt Essen dem Klimatop „Innenstadtklima“ zugeordnet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads in Kombination mit einem geringen Grünflächenanteil bildet sich hier ein stark ausgeprägter Wärmeinseleffekt aus. Darüber hinaus kann es bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen während der Tagstunden zu einem erhöhten Belastungspotenzial durch Hitzestress und Schwüle kommen. Zusätzlich sind starke Windfeldveränderungen aufgrund der dichten Bebauung zu erwarten. Insgesamt führen die oben genannten stadtklimatischen Ausprägungen zu einer hohen bioklimatischen Belastung der Bevölkerung. Die Karte der Hitzebetroffenheit weist dem Grundstück eine sehr hohe Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastung zu. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine kleine Parkanlage, der kleinräumige bioklimatische Ausgleichsfunktionen zugesprochen werden können. Aufgrund der geringen Größe der Parkanlage beschränken sich die positiven Effekte allerdings auf die Fläche selbst. Die stadtklimatische Planungshinweiskarte weist das Plangebiet dem „Lastraum der hochverdichteten Innenstadt“ zu.

Folgende Maßnahmen sind in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt, die die Auswirkungen im Sinn der Planungshinweise verringern und sich entsprechend günstig auf diesen Belang auswirken:

Das „Öffnen“ der Fuge im westlichen Planbereich zwischen Weberplatz und Kastanienallee fördert die Durchlüftung des Plangebietes. Die geplante intensive sowie extensive Dachbegrünung der Dachflächen bis maximal 15° Neigung leistet einen positiven Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und macht das Plangebietes gegenüber Starkregenereignissen weniger anfällig. Die Fassadenbegrünung im Innenhof, welche über den städtebaulichen Vertrag geregelt wird, leistet einen positiven Beitrag zur kleinräumigen bioklimatischen Situation. Durch die Begrünung der Fassaden heizen sich diese bei Sonneneinstrahlung weniger stark auf. Dies führt zu einer geringen Aufheizung des Innenhofs sowie zu einem angenehmeren Innenraumklima.

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG), werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) wird im GEG, dass am 01. November 2020 in Kraft getreten ist, geregelt. Das GEG löst die bisherigen Regelwerke Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare- Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ab.

Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften auszuführen. Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt. Des Weiteren enthält das GEG Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden. Im Verhältnis zum Energiefachrecht (GEG) kommt dem Städtebaurecht vor allem die Funktion zu, die möglichst effektive Umsetzung der fachrechtlichen Anforderungen flankierend zu unterstützen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird diesen Anforderungen insbesondere durch die Vorbereitung einer verdichteten, blockweise angeordnete Bebauung mit VI-VII Vollgeschossen (Minimierung von Wärmeverlusten) und die zusätzlich dämmende Wirkung der Dach- und Fassadenbegrünung gerecht. Darüber hinaus werden über den städtebaulichen Vertrag Maßnahmen für eine klimagerechte Energieversorgung festgeschrieben (insbesondere Anschluss an das Fernwärmenetz).

In der Gesamtbilanz ist die vorliegende Planung aus Klima-Gesichtspunkten – insbesondere vor dem Hintergrund der Nutzungsintensivierung auf einer innerstädtischen, gut erschlossenen Fläche – positiv zu bewerten. Der Ausweisung bisher ungenutzter Flächen an peripheren, autoaffinen Standorten wird aktiv entgegengewirkt. Es werden ideale Voraussetzungen für ein Leben ohne (eigenes) Auto geschaffen. Im Plangebiet selbst wird durch die Schaffung von barrierefrei zugänglichen Fahrradstellplätzen ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Nutzung geschaffen.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Begriff Kulturgut umfasst sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen, bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften.

Vorliegend sind keine Baudenkmäler durch die Planung betroffen. Der vormalige Denkmalstatus des Hauses Weberplatz 1 / I. Weberstraße 23 wurde am 03.03.2022 durch einstimmigen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, -planung und Bauen (ASPB) gelöscht. Anlass war eine Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde (im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege im Rheinland), wonach bei einer Sanierung des Gebäudes Weberplatz 1 der zu erwartende Substanzverlust so gravierend (mindestens 85 %) wäre, dass das Gebäude seine Identität als Baudenkmal und damit seine Denkmaleigenschaft verloren hätte.

Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Sicher nachgewiesen ist für die südliche Baufläche ein Friedhof, der vom 17. bis zum 18. Jahrhundert belegt war. Auf dem kompletten Areal ist zudem mit vorhergehenden mittelalterlichen und neuzeitlichen innerstädtischen Bebauungsresten zu rechnen, deren Untersuchung wichtig für die Entwicklungsgeschichte der Stadt ist. Im Rahmen einer archäologische Sachverhaltsermittlung konnten Baubefunde der Vorkriegsbebauung erfasst werden, die teils auf älteren Fundamenten gründeten. Daneben zeigte sich im anstehenden Lehm auch ein Erdbefund, vermutlich des 19. Jahrhunderts. Nach den vorliegenden Befunden ist eine Erhaltung nicht sicherzustellen. Der angetroffene Bodenaufbau lässt jedoch die Vermutung zu, innerhalb des Plangebietes noch weitere bis in das Mittelalter zurückreichende Befunde und Funde anzutreffen.

Für den Abbruch der untertägigen Bauteile der Bestandsbebauung sowie der Errichtung unterirdischer Bauteile ist daher eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde erforderlich.

8. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte). Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdrutschen und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen.

Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen gemäß Störfallrecht und auch die Achtungsabstände der Störfallanlagen ein.

9. Sicherung erforderlicher Maßnahmen

Die für die Schutzgüter erforderlichen Maßnahmen werden vorwiegend durch Festsetzung des Bebauungsplans dauerhaft gesichert. Dazu zählen insbesondere die Maßnahmen zur Begrünung und zum passiven Schallschutz. Darüber hinaus werden über den Städtebaulichen Vertrag weitergehende umweltrelevante Maßnahmen wie eine Fassadenbegrünung, Vorkehrungen zum Artenschutz, die Durchführung einer baubegleitenden Bodendenkmal-Untersuchung sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz festgeschrieben.

XI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, vorrangig ungenutzte oder untergenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Die Entscheidung, ob ein Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Gemeinde. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich vorliegend aus dem Wohnraumbedarf sowie dem Potenzial zur Nutzungsintensivierung und zur städtebaulichen Aufwertung und Belebung einer innerstädtischen Fläche.

Durch die Planung wird eine derzeit freiliegende Fläche in der Essener Innenstadt einer neuen, qualitativ hochwertigen Gestaltung zugeführt. Damit sind insbesondere auch nachstehende positive Effekte für den Gesamttraum verbunden:

- Belebung der nördlichen Essener Innenstadt
- Schaffung von Potenzialen für die Ansiedlung von Handel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten und sonstigem standortgerechten Gewerbe in gut erschlossener zentraler Lage
- die Flächenumnutzung für die städtebauliche Entwicklung zeitgemäßer Wohnnutzungen
- attraktives Wohnraumangebot für Bewohnende aus dem Stadtteil, dem Stadtgebiet und auch für Zuwandernde
- bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen
- Synergieeffekte mit der geplanten Neugestaltung der umliegenden Freiflächen (Freiraumplanerischer Wettbewerb „Neugestaltung des Weberplatzes“)

Diese Planungsziele entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden. Insbesondere nachstehende Belange und Auswirkungen sind bei der Abwägung relevant:

Bauliche Dichte

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung im Plangebiet mit maximal sechs Vollgeschossen im nördlichen Abschnitt bzw. sieben Vollgeschossen im südlichen Abschnitt des Plangebietes. Auf diese Weise wird eine Überhöhung der neuen Gebäude im Plangebiet um in der Regel ein bis zwei Geschosse gegenüber der unmittelbaren Umgebung ermöglicht. Angesichts der umliegenden großzügigen öffentlichen Freibereiche sowie der Schaffung eines neuen attraktiven, architektonischen Akzentes in der nördlichen Essener Innenstadt, wird diese bauliche Erhöhung als städtebaulich angemessen erachtet. Nicht zuletzt wird eine maßvolle Verdichtung an diesem gut erschlossenen Standort auch vor dem Hintergrund der hohen Wohnraumnachfrage für angemessen erachtet. Durch Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und den umliegenden relativ großzügigen Grünflächen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin erfüllt.

Nutzungsschwerpunkt

Vor dem Hintergrund der hohen Wohnraumnachfrage wurde im Verfahren die Verteilung der Nutzungen im Plangebiet diskutiert. Das der Planung zugrundeliegende Konzept sieht ein Verhältnis von rund 40 % Wohnen zu 60 % gewerblichen Nutzungen vor.

Vorliegend handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan nach § 30 Abs. 1. Es ist vorgesehen den Bereich des geplanten Neubaus als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festzusetzen. Gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Damit besteht eine hohe Flexibilität in Bezug auf den künftigen Nutzungsmix. Die Anteile der unterschiedlichen Nutzungen können somit weiterhin der jeweiligen Nachfrage angepasst werden. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzungen obliegt jedoch der Entscheidung der jeweiligen späteren Eigentümer, Mieter oder Betreiber im Rahmen des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens. Weitreichende Beschränkungen der zulässigen Nutzungen würden eine unverhältnismäßige Einschränkung darstellen und gingen mit einem erhöhten Leerstandsrisiko einher.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben forciert. Für den nördlichen Teil wird wiederum ein Mindestanteil an Wohnnutzungen von mindestens 50 % der Geschossfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird eine breite Streuung des Nutzungsspektrums unterstützt und somit zu einer Belebung des Standortes beigetragen.

Geförderter Wohnungsbau

Anlässlich des „Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus“, welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB NRW) zu realisieren.

Unter Beachtung des Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit von der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z. B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z. B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden.

Als Orientierungsmaßstab soll hierbei grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden. Vorliegend strebt der Allbau eine Umsetzung dieser Mindestvorgabe an. Gegebenenfalls sollen auch sämtliche Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurde für die umliegenden Straßen ein moderates Verkehrsaufkommen festgestellt. Auch ohne Umsetzung der vorliegenden Planung wird bereits mit einer Verkehrszunahme bspw. auf der Kastanienallee von 1.300 auf 1.480 Kfz/Tag gerechnet. Das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das projektierte Vorhaben wird mit 1.433 Kfz-Fahren pro Tag angegeben. Dadurch ergibt sich für die Kastanienallee ein Gesamt-Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall von 2.100 Kfz/Tag. An den Knotenpunkten der Kastanienallee mit der

I. Weberstraße/Turmstraße sowie mit der Kreuzeskirchstraße wird für die morgendliche/abendliche Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 264/370 Kfz/h bzw. 2081/2.803 Kfz/h im Prognose-Planfall errechnet. Insgesamt handelt es sich damit - entsprechend des Straßentyps „Quartiersstraße“ und dem vorhandenen Ausbaustandard - weiterhin um ein moderates Verkehrsaufkommen. Die Knotenpunkte werden auch nach Umsetzung der Planung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015 (HBS 2015) zu beiden Spitzenstunden eine sehr gute Qualität (Stufe A) aufweisen.

Für die stark befahrene Friedrich-Ebert-Straße wird infolge der Umsetzung der Planung nur für den östlich der Einmündung der Turmstraße (Zufahrt zum Plangebiet) liegenden Abschnitt eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens von 27230 Kfz/Tag im Prognose-Nullfall auf 27.810 Kfz/Tag prognostiziert. Der westlich hieran anschließende Abschnitt der bis zur Einmündung der Kreuzeskirchstraße weist sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall einen DTV-Wert von 26.600 Kfz/Tag auf. Für die Knotenpunkte mit der Turmstraße wird sowohl für die morgendliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde eine befriedigende Qualität (Stufe C), für den Knotenpunkt mit der Kreuzeskirchstraße zur morgendlichen Spitzenstunde eine gute Qualität (Stufe B) und für die nachmittägliche Spitzenstunde eine befriedigende Qualität (Stufe C) errechnet. Es ergeben sich somit auch dort keine Veränderungen der Leistungsfähigkeit gegenüber dem Prognose-Nullfall.

Zudem liegen für die angestrebten Nutzungen im Plangebiet ideale Voraussetzungen für einen hohen Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr und öffentlicher Personenverkehr) an den zurückgelegten Wegen der späteren Bewohnenden sowie der Besucherinnen und Besucher des Gebietes vor. Dazu zählen die zentrale Lage am Rand der Essener Innenstadt und die somit fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen (z. T. auch des langfristigen) Bedarfs, die sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie der vorgesehener Nutzungsmix im Plangebiet selbst. Des Weiteren ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die (Wohn)Nutzungen im Plangebiet tendenziell an weniger autoaffine Zielgruppen richten als bauliche Entwicklungen weniger peripheren Lagen und mit anderen Gebäudetypologien (z. B. Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser). Durch die Vermeidung der Erschließung neuer Gebiete am Stadtrand - welche faktisch die Alternative zu solchen innerstädtischen Entwicklungsmaßnahmen darstellt - kann durch das Vorhaben somit in Summe zu einer umweltfreundlicheren Verkehrsabwicklung in der Stadt Essen beitragen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Essen. Vorliegend kann aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung der erforderlichen Pkw-Stellplatzzahl um 70 % vorgenommen werden. Besucherstellplätze für die Wohnungen sind aufgrund der City-Lage nicht vorgesehen und auch Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der sonstigen Nutzungen werden voraussichtlich nicht im B-Plan-Gebiet untergebracht werden können.

Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung, da sich drei öffentliche Parkhäuser in einem Umkreis von ca. 150 m befinden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten ÖPNV-Infrastruktur wird ein sehr niedriger Anteil an motorisiertem Individualverkehr erwartet. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind noch keine abschließenden Aussagen über die künftigen Nutzungen und erforderlichen Stellplätze möglich. Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Lärmeinwirkungen und -auswirkungen

Die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen führt zu einer geringfügigen Zunahme der Lärmbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld. Im Plangebiet stellt sich die Lärmsituation weitgehend unkritisch dar. So ist an den Fassaden unmittelbar entlang der Kastanienallee zwar zur Tageszeit mit einer geringfügigen Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 60 dB(A) um maximal knapp 1 dB zu rechnen. Ebenso wird für den Nachtzeitraum eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 50 dB(A) um maximal 3 dB(A) ebenfalls im Bereich entlang der Kastanienallee sowie im nördlichen Abschnitt entlang der I. Weberstraße und der westlich angrenzenden Freiflächen prognostiziert.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau Teil 1, 2023) wird jedoch darauf hingewiesen, dass „in lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten“ sind. Im Rahmen der Abwägung kann daher bei Überwiegen anderer Belange von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden. In diesem Fall soll „nach Möglichkeit ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Vorliegend würde der Anspruch einer ausnahmslosen Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 die Möglichkeit für eine wohnbauliche Nutzung im Plangebiet stark einschränken. Sowohl ein Verzicht auf Wohnraum innerhalb des Plangebietes als auch ein Ausschluss von Wohnraum entlang der Kastanienallee würde der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht. Auch aktive Maßnahmen zum Schallschutz oder ein Abrücken der Gebäude von den Lärmquellen werden vorliegend als nicht zielführend erachtet (siehe Kapitel X 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung). Zudem besteht durch eine geschickte Grundrissplanung (bspw. Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zum Innenhof) die Möglichkeit, auf die Lärmsituation angemessen zu reagieren. Aus diesem Grund werden stattdessen Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe und zum passiven Schallschutz vorgesehen (siehe Kapitel VII 1.6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Des Weiteren fand im Rahmen des Verfahrens eine intensive Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung statt. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist im Umfeld des Plangebietes mit Pegelerhöhungen infolge der planbedingten Verkehre um maximal 1,9 dB zu rechnen. An wenigen Fassaden liegen Pegelerhöhungen oberhalb der rechtlich kritischen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts) von 0,1 dB vor. Diese betreffen in der Regel nur einzelne Geschosse.

An allen betroffenen Immissionsorten mit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt dieser bereits im Bestand vor, sodass dieser „städtebauliche Missstand“ nicht in erster Linie auf die vorliegende Planung zurückzuführen ist. Nach der gängigen Rechtsprechung kann eine planbedingte Pegelsteigerung von 0,1 dB an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung abwägungsfehlerfrei ohne physisch-realen Ausgleich zulässig sein. Voraussetzung ist, dass nur einige wenige Immissionsorte betroffen sind. Die Voraussetzung für eine fehlerfreie Abwägung der Pegelerhöhung um 0,1 dB werden vorliegend als erfüllt angesehen. Hier werden das Ziel der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, die bauliche Aufwertung und Belebung der nördlichen Essener Innenstadt sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden höher gewichtet. Insgesamt werden den Belangen der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und Belebung der nördlichen Essener Innenstadt sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein höheres Gewicht eingeräumt und die aufgeführten entgegenstehenden Belange gemäß der vorstehenden Abwägung zurückgestellt.

XII. Bodenordnung

Im Zuge eines Flächentausches ist zwischen Stadt und Investorin ein neuer Zuschnitt zwischen öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Konkret werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4/87 „Weberplatz“ aus dem Jahr 1988 ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen durch die Planung keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Andreas Müller
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand