

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

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Stadtkern

## **Information über das bisherige Verfahren**

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



## **Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>4</b>
2.1.	Mündliche Stellungnahmen	4
2.2.	Schriftliche Stellungnahmen	10
2.2.1.	E-Mail vom 28.10.2022	10
2.2.2.	E-Mail vom 28.10.2022	11
<b>III.</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>13</b>
<b>1.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>13</b>
<b>2.</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>13</b>
2.1.	Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 06.03.2023	14
2.2.	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 12.09.2022	15
2.3.	Emschergenossenschaft mit Schreiben vom 13.03.2023	16
2.4.	E.ON SE mit Schreiben vom 16.02.2023	17
2.5.	Handwerkskammer mit Schreiben vom 07.03.2023	17
2.6.	LVR Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 28.02.2023	18
2.7.	Stadtwerke Essen mit Schreiben vom 15.03.2023	20

## **I. Vorbemerkungen**

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

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

## II. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

### 1. Durchführung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 18.08.2022 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung I am 21.06.2022 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/ Kastanienallee (Weberplatz)“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt vom 14.10.2022 bekanntgemacht.

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

Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2022 bis 28.10.2022 im Schaufenster des Forums Kunst & Architektur, Kopstadtplatz 12 und im Amt für Stadtplanung und Bauordnung.

Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung erläuterte die Pläne am 20.10.2022 von 15.00 – 18.00 Uhr und am 25.10.2022 von 09.00 – 12.00 Uhr jeweils im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, Raum 501. Zu den Erläuterungsterminen kam insgesamt ein Interessierter, der sich allgemein über die vorliegende Planung informieren wollte.

Die öffentliche Diskussion fand am 27.10.2022 um 19.00 Uhr im Forum für Kunst & Architektur, Kopstadtplatz 12, statt. Es nahmen ca. 25 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Nach Einführung über die gesetzlichen Hintergründe der Veranstaltung und den mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezweckten Intentionen wurde die Planung im Einzelnen vorgestellt und erörtert.

### 2. Ergebnis

#### 2.1. Mündliche Stellungnahmen

Während des Ausstellungszeitraumes und der öffentlichen Diskussion wurden folgende Stellungnahmen/Fragen zur Planung abgegeben/gestellt (zur besseren Übersicht werden die Anregungen, Fragen und Meinungen der Bürgerschaft thematisch gegliedert):

Themenbereich Allbau Managementgesellschaft mbH

- Allgemeine Bemerkungen bezüglich der Projektentwicklung bei der Allbau Management Gesellschaft mbH

#### Bemerkungen der Verwaltung

Der bisherige Gebäudebestand im Plangebiet (mittlerweile bereits vollständig abgetragen) wies eine in die Jahre gekommene Bausubstanz sowie eine wenig ansprechende Architektursprache auf und war 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. Mit der Neubebauung im Plangebiet soll zugleich eine städtebauliche und architektonische Aufwertung in der Essener Innenstadt vorgenommen werden und dringend benötigter (innerstädtischer) Wohnraum entstehen. Der Ausweisung bisher ungenutzter Flächen an peripheren, autoaffinen Standorten wird somit aktiv entgegengewirkt. Die vorliegende Planung steht somit im öffentlichen Interesse. Durch die Festsetzungen des aufzustellenden Angebotsbebauungsplans sowie den Regelungen des später abzuschließenden städtebaulichen Vertrages werden die Möglichkeiten zur baulichen Ausgestaltung durch den Investor in einem angemessenen Rahmen gesteuert.

#### Themenbereich Einfügen in die Umgebung

- Wie viele Geschosse wird es wirklich geben? Es scheint eine deutliche Steigerung der Geschossigkeit im Vergleich zum Bestand zu geben
- Das Bauvorhaben fügt sich nicht (ausreichend) in die Umgebung ein
- Durch die geplante Bebauung werden Beeinträchtigungen insbesondere bezüglich der Verschattung erwartet
- Was soll mit den Parkplätzen nördlich des Plangebietes geschehen? (Kastanienallee)
- Der Übergang bzw. die Sichtachse zur ‚Neuen Mitte‘ ist nicht erkennbar / zweifelhaft

#### Stellungnahme der Verwaltung

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 Freizeiteile sowie der Schaffung eines neuen attraktiven, architektonischen Akzentes in der nördlichen Essener Innenstadt, wird diese bauliche Erhöhung als städtebaulich angemessen erachtet.

Durch Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und den umliegenden relativ großzügigen Grünflächen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin erfüllt.

Die öffentlichen Parkplätze nördlich des Plangebietes bleiben durch die vorliegende Planung weitestgehend unberührt. Lediglich im Bereich der vorgesehenen Zufahrten zur Tiefgarage sowie gegebenenfalls im Bereich der Anlieferzone kann es zum Entfall von Stellplätzen kommen. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Im Gegensatz zu der bestehenden Bebauung soll sich die Bebauung im Plangebiet künftig 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 hieran anschließenden Univiertels fortgesetzt. Auf diese Weise wird die durchlaufende Sichtachse der Käthe-Larsch-Straße durch das Universitätsviertel bis zum Weberplatz verlängert. Die bestehende schmale Fuge zwischen dem Gebäudeblock im Plangebiet und dem westlich des Weberplatzes gelegenen Riegelbau wird somit deutlich verbreitert.

#### Themenbereich: Baubeginn / Ablauf / Projektentwicklung

- Was genau ist im letzten Jahr passiert und wie sieht die weitere Entwicklung aus?  
Was passiert mit dem Weberplatz?

- Werden Kräne und sonstige Maschinen für Abriss- und Aufbauarbeiten auf den Weberplatz platziert?
- Wie wirkt sich der Abriss / Neubau auf den Platz und die Umgebung aus? Mit welchen Beeinträchtigungen ist zu rechnen?
- Wie wird mit Schäden, die durch den Abriss und den Neubau verursacht werden umgegangen?

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 6/22 wurde am 18.08.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung I am 21.06.2022) gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 28.10.2022 durchgeführt.

Im Anschluss erfolgte die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes, die Vorbereitung bzw. Erstellung der erforderlichen Fachgutachten zu Artenschutz, Schall, Verkehr und Boden sowie die Erarbeitung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Auf dieser Grundlage wurde im Zeitraum vom 13.02.2023 bis 15.02.2023 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im weiteren Verfahren erfolgen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplanes inklusive der zugehörigen Begründung und der Fachgutachten. Sofern sich im Anschluss keine planungsrechtlichen Änderungen des Bebauungsplanes ergeben, soll dieser durch den Rat der Stadt Essen als Satzung beschlossen werden und im Anschluss mit der Bekanntmachung in Kraft treten.

Im Zuge der Baustellenvorbereitung wird ein Baustellenplan- und Logistikkonzept erarbeitet und mit der Stadt Essen abgestimmt. Teilflächen der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen und auch des Weberplatzes werden auf Grund der vollflächigen Bebauung des Grundstückes dafür in Anspruch genommen.

Der Umgang mit Baulärm und Bauschäden sowie die Baustellenlogistik sind keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Die mit architektonischen oder sonstigen Bautätigkeiten verbundenen (temporären) Belästigungen sind bis zu einem gewissen Grade üblich und zu dulden. Darüber hinaus gehende, mögliche negative Auswirkungen („vermeidbare Belästigungen“) richten sich u. a. nach § 11 BauO NRW und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält u. a. neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels und geeignete Maßnahmen zur Minderung von Baulärm. Ebenso kann im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Baustellenmanagement eingefordert werden, um mögliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz abzumildern.

Durch Bauarbeiten entstandene Straßenschäden und Schäden an Bestandsgebäuden sind grundsätzlich durch den verantwortlichen Investor zu begleichen.

#### Themenbereich Weberplatz / Außenbereich

- Der Weberplatz ist bereits belebt – vielleicht nur nicht durch die Zielgruppe, die für andere wünschenswert wäre
- Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Verdrängung der jetzigen Nutzer
- Gibt es bereits Pläne zur Gestaltung der angrenzenden Treppe? Wurden sich schon Gedanken zum Thema Barrierefreiheit gemacht? Insbesondere in Bezug auf den Radschnellweg / Rollstuhlfahrer / Kinderwagen

#### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zugestimmt, dass der Weberplatz (sowie die umliegenden öffentliche Freiflächen) bereits eine gewisse Frequentierung durch die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher der Essener Innenstadt erfährt. Gleichwohl wird in Bezug auf die Aufenthaltsqualität, die Urbanität, und die Grüngestaltung ein hohes Potenzial zur Aufwertung gesehen.

Für die konkrete Ausgestaltung der umliegenden öffentlichen Flächen wurde ein Freiraumwettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsgebiet umfasst neben dem Weberplatz 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 wurden. 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.

Mitte April 2023 wurde mittels eines Losverfahrens über die am Wettbewerb teilnehmenden Büros entschieden. Nach dem Versand der Auslobung (Aufgabenstellung) und Planungsgrundlagen folgte eine Bearbeitungsphase bis zum 20.06.2023. Die Preisgerichtssitzung zur Bewertung und Prämierung der Konzepte entschied am 24.08.2023 den 1. Preis an GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Partnergesellschaft mbH, Köln mit Emig-vs Ingenieursgesellschaft 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 Nutzungsansprüchen 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.

Der bisherige Gebäudebestand wies einen in weiten Teilen maroden Zustand und eine wenig ansprechende Architektursprache auf, sodass ein Abriss und Neubau einer Sanierung vorgezogen wurde. Eine Verdrängung der bisherigen Nutzerinnen und Nutzer im Plangebiet wird explizit nicht angestrebt. Vielmehr wird mit der vorliegenden Planung das Ziel einer baulichen Aufwertung sowie einer Aufwertung der Umgebung hinsichtlich der Belegung des Weberplatzes verfolgt. Durch den Vorhabenträger wurden den Mieterinnen und Mietern Ersatzwohnungen bzw. Gewerbeflächen und auch Umzugshilfen angeboten, die u.a. dazu geführt haben, dass ca. 2 Monate vor Rückbaubeginn der Leerzug abgeschlossen werden konnte.

Unweigerlich werden für die Neubau-Wohnungen im Plangebiet höhere Mieten abgerufen werden als dies für den bisherigen Gebäudebestand der Fall war. Zugleich geht mit der Umstrukturierung im Plangebiet jedoch das Potenzial zu einer deutlichen Erweiterung der Bruttogrundfläche im Plangebiet und somit auch des dringend benötigten Angebotes an (innerstädtischem) Wohnraum einher. Im Zuge sogenannter Sickereffekte (Umzugsketten) kann durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zum Freiwerden umliegender (günstigerer) Wohnungen beigetragen werden. In Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen ist zudem im Plangebiet ein Mix unterschiedlicher Wohnungstypen, inklusive eines hohen Anteiles an gefördertem Wohnungsbau, für eine breite Zielgruppenansprache vorgesehen. Insgesamt wird die Planung somit zu einer gewissen Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

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. Eine merkliche Verdrängung der bisherigen Nutzerinnen und Nutzer im Plangebiet und der Umgebung wird somit unterbunden.

#### Themenbereich Wohnungsbau

- Ist im Plangebiet geförderter Wohnungsbau vorgesehen?
- Wie teuer werden die Mietkosten sein und wer kann es sich leisten dort zu wohnen?
- Welche Zielgruppe soll explizit durch das Planvorhaben angesprochen werden?
- Wie viele Wohneinheiten sollen entstehen?

#### Stellungnahme der Verwaltung

Insgesamt sollen gut 50 Wohneinheiten entstehen. Es ist ein Mix unterschiedlicher Wohnungstypen für eine breite Zielgruppenansprache vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Mietkosten.

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.

#### Themenbereich Einzelhandel / Nutzungen

- Welche Nutzung ist vorgesehen?
- Warum wird es keinen Supermarkt geben?
- Die Aussagen zum Thema ausreichende Versorgung werden angezweifelt
- Ein Kulturzentrum fehlt in dem Stadtbereich – wäre dort am richtigen Platz
- Es sollten an dem Standort keine weiteren Büroräume / Gewerbeflächen entstehen. Es sind bereits Leerstände in der Innenstadt vorhanden
- Warum soll es 40 % Wohnen und 60 % Büro / Gewerbe geben und nicht umgekehrt?
- Es wird insbesondere innerstädtischer Wohnraum benötigt

#### Stellungnahme der Verwaltung

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. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen auch der Ansiedlung eines Kulturzentrums oder von Einzelhandelsbetrieben, beispielsweise in Form eines Supermarktes nicht entgegen. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzungen obliegt jedoch der Entscheidung des Eigentümers im Rahmen des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens.

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 Nutzungsspektrum unterstützt und somit zu einer Belebung des Standortes beigetragen. Angesichts der zentralen Lage des Plangebietes besteht eine gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie mit 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.

#### Themenbereich ruhender Verkehr

- Es sollten Parkplätze für ambulante Pflegekräfte / Lieferdienste entstehen

### Stellungnahme der Verwaltung

Öffentliche Parkplätze stehen im Bereich der Kastanienallee zur Verfügung. Eine Ausweitung der Parkraumangebotes im öffentlichen Bereich wird angesichts der guten Anbindung des Standortes an den öffentlichen Verkehr für nicht erforderlich erachtet.

### Themenbereich Klima

- Inwiefern wurden Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung in die Planung eingebracht?
- Wurde das Thema Schwammstadt in der Planung berücksichtigt?
- Wie wird mit dem Regenwasser umgegangen? Wasserbassins zwischen Tiefgarage und Innenhof wären eine Option
- Welche Art von Fassadengestaltung, insbesondere bezüglich der Wärmeentwicklung und Wärmetechniken wird es geben?
- Vermeidung einer ‚Heat-Island‘ auf dem Weberplatz

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung bereitet die Nutzungsintensivierung an einem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort vor – entsprechend dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Der Wohnbaulandentwicklung auf bisher ungenutzten 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.

Durch die kompakte Bauweise werden der Flächenverbrauch sowie der Energiebedarf (Wärme) minimiert. In Kombination mit der Nutzung von Fernwärme wird die Bebauung höchsten energetischen Standards entsprechen.

Zugleich wird durch die Öffnung der Fuge im westlichen Planbereich zwischen Weberplatz und Kastanienallee ein Beitrag zu einer besseren Durchlüftung – insbesondere auf dem Weberplatz - beigetragen.

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.

Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird daher in die Kanalisation eingeleitet.

## 2.2. Schriftliche Stellungnahmen

### 2.2.1. E-Mail vom 28.10.2022

Hiermit rege ich an, dass die Stadt Essen ihren Einfluss bei ihrem Tochterunternehmen Allbau GmbH geltend macht, um den Erhalt oder die Rekonstruktion der Fassade inklusive des im 2. Weltkrieg zerstörten Mansarddachs des "Hauses der Begegnung" (Weberplatz 1,

45127 Essen) sicherzustellen.

Die architektonisch qualitätvolle Fassade bildet zusammen mit der benachbarten Kreuzeskirche ein städtebaulich ansprechendes, identitätsstiftendes und stadtbildprägendes Gebäudeensemble, das als Gesamtkonzeption erhaltenswürdig ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Möglichkeit zum Erhalt und zur Rekonstruktion des Hauses Weberplatz 1 / I. Weberstraße 23 wurde im Vorfeld der Planung – auch im Kontext mit dem vormaligen Denkmalstatus und dem Sanierungsbedarf dieses Gebäudes – geprüft. In diesem Rahmen kam die Untere Denkmalbehörde (im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland) zu dem Ergebnis, dass bei einer Sanierung des Gebäudes mit einem Substanzverlust von mindestens 85 % zu rechnen gewesen wäre. Die Idee einer umfassenden (und zugleich denkmalgerechten) Rekonstruktion der Gebäudefassade musste aus diesem Grund aufgegeben werden. Aus diesem Grund wurde auch der Denkmalstatus des Gebäudes am 03.03.2022 durch einstimmigen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, -planung und Bauen (ASPB) gelöscht. Derweil wurde das Gebäude bereits zurückgebaut. Das städtebauliche Konzept sieht für die Errichtung des Gebäudeblocks weiterhin einen geschlossenen Gebäudeblock vor, der sich an den Grundrissen der ehemaligen Bebauung orientiert. Durch Auskragungen der oberen Geschosse werden zum einen neue Akzente gesetzt und zum anderen wird eine optimale Ausnutzung des Grundstücks im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden geschaffen. Weiterhin orientiert sich die vorgesehene Bebauung stärker an den städtebaulichen Formationen der Umgebung und ist durch moderne Architektur und helle Fassaden geprägt.

#### 2.2.2. E-Mail vom 28.10.2022

Die Innenstadt von Essen hat nicht viele Bereiche, die Altstadtflair versprühen. Der Weberplatz (mit Kreuzeskirche) ist aber definitiv einer davon!

Dieses Potential sollte offensiv genutzt werden. In meinen Augen wären die folgenden Punkte bedenkenswert:

-(Sicht-)Achse Schwarze Horn/I. Weberstraße nutzen, um Passanten zu dem Platz zu lenken. Dies kann durch einen großformatigen Wegweiser geschehen („Weberviertel mit weltweit einzigartigem Rizzi Kirchenfenstern“). Eine weitere Überlegung könnte sein, die über den Köpfen schwebende Deko der Limbecker- auf die Weberstraße auszudehnen. Jede Art von Dekoration, die einen bis zum Platz lenkt wäre denkbar.

-Die Ansiedlung von (wenigstens einer) Gastronomie im Erdgeschoss sollte vorgeschrieben werden. Es sollte nicht aus Profitgründen eine schnelle Vermietung erfolgen, sondern die Ansiedlung von Gastronomie mit langem Atem verfolgt werden. Der Platz hat das Potential Essens „Plaza Central“ zu werden mit einzigartigem, gastronomischem Altstadtflair. Dieses Potential sollte nicht leichtfertig verschenkt werden.

-Die Scharnierfunktion des Platzes zwischen Innenstadt und Uni kann auch durch eine Aufwertung der Treppenanlage hervorgehoben werden. Diese sollte von vornherein zum Verweilen einladen, indem sie von einem angrenzenden Cafe-Betrieb bespielt wird. Es sollte feste Tische und Bänke geben und zusätzlich sollte der Betrieb tagsüber (bunte) Sitzkissen auf den Stufen verteilen. So wird aus einem Durchgangsort eine Oase in der Innenstadt. Zum Vergleich beachten Sie bitte das Bild aus Split/Kroatien im Anhang.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die städtebauliche und architektonische Aufwertung im Plangebiet sowie den vorgesehenen Nutzungsmix soll zu einer Belebung der umliegenden öffentlichen Freiflächen, insbesondere des Weberplatzes beigetragen werden. Für den Weberplatz hat bereits ein freiraumplanerischer Wettbewerb stattgefunden. Dieser wurde unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt, jedoch ergaben sich durch die räumliche Nähe Abhängigkeiten.

Das Anbringen von Wegweisern und Maßnahmen zur Beleuchtung in der Umgebung sind kein möglicher Bestandteil eines Bebauungsplan-Verfahrens. Die vorgesehene Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht eine hohe Flexibilität hinsichtlich der möglichen Nutzungen im Plangebiet. Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen am Weberplatz wird in diesem Bereich die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen forciert. Die Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen am Weberplatz wird ausdrücklich begrüßt. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzungen obliegt jedoch der Entscheidung der jeweiligen späteren Eigentümer im Rahmen des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens. Beschränkungen der zulässigen Nutzungen auf nur eine bestimmte Betriebsform würden eine unverhältnismäßige Einschränkung darstellen und gingen mit einem erhöhten Leerstandsrisiko einher.

Im Zuge des Vorhabens sollen die im westlichen Planbereich vorhandene Treppenanlage und die hieran anschließende Freifläche vollständig erneuert und aufgewertet werden. Somit entsteht eine neue attraktive Eingangssituation zur nördlichen Innenstadt, wodurch auch zu einer Belebung des Weberplatzes beigetragen werden soll. Entsprechend des Ergebnisses des freiraumplanerischen Wettbewerbs „Neugestaltung des Weberplatzes“ soll inmitten der urbanen Nachbarschaft ein Platz, der durch unterschiedliche Grünräume, Wegführungen und differenzierter Nutzungszonierungen geprägt ist, entstehen.

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 Nutzungsansprüchen einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Weiterhin werden die wichtigen Sicht- und Wegebeziehungen zur Grünen Mitte und der historischen Kreuzeskirche inszeniert und durch die I. Weberstraße als Hauptradroute Richtung Innenstadt gestärkt.

### **III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

#### **1. Durchführung**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 13.02.2022 um Stellungnahme gebeten.

#### **2. Ergebnis**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben keine Stellungnahme abgegeben:

- A-TEC Anlagentechnik GmbH
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Duisburg
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 72 – Topographische Informationserhebung
- Bischöfliches Generalvikariat, Dezernat 5
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- EMG-Essen Marketing GmbH
- Essener Sportbund e.V.
- Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
- Evangelische Kirche Rheinland-Landeskirchamt
- Kirchenkreis Essen, Bau- und Grundstücksabteilung
- Kreishandwerkerschaft Essen
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW
- Landwirtschaftskammer NRW
- LV Rheinland/Rheinisches Amt für Denkmalpflege
- LV Rheinland/Rheinisches Amt für Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
- Neuapostolische Kirche des Landes NRW
- Polizeipräsidium Essen
- RAG Deutsche Steinkohle
- Regionalverband Ruhrgebiet
- Regionalverband Ruhrgebiet, Referat 15 – Regionalplanungsbehörde
- Ruhrbahn GmbH
- Ruhrverband
- Verkehrsverbund Rhein-Ruhr GmbH

Da von den Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme vorgebracht wurde, ist davon auszugehen, dass deren Belange nicht berührt werden.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Anregungen vorzutragen bzw. der Planung zugestimmt:

- Amprion GmbH
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 5
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutscher Wetterdienst
- Evonik Operations GmbH
- Iqony-Technischer Service
- Industrie- und Handelskammer zu Essen
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
- MAN GHH Immobilien GmbH
- PLEdoc GmbH
- Thvssengas GmbH
- Westnetz GmbH

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen vorgetragen:

2.1. Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 06.03.2023

Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Georg Mathias I“ und „Georg Mathias II“ sowie vollständig über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Georg Mathias I“ ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH (Florianstraße 1 in 44139 Dortmund).

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Georg Mathias II“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH (Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg).

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH (Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen).

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den o.g.

Bergwerksfeldeigentümerinnen bzw. deren Rechtsnachfolgerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Bergwerksfeldeigentümerinnen bzw. deren Rechtsnachfolgerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümerin / Vorhabenträgerin und Bergwerksfeldeigentümerinnen bzw. deren Rechtsnachfolgerinnen zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis in die 1960er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen und es bestehen daher aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg ([www.bra.nrw.de](http://www.bra.nrw.de)) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Verfahrens wurden hinsichtlich der Gefahr möglicher Bergschäden die Bergwerkeigentümer bzw. deren Nachfolger kontaktiert. Für das Plangebiet liegen demnach keine Indizien für Einwirkungen aus oberflächennaher Bergbautätigkeit vor.

- 2.2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 12.09.2022
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.
- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite. Weitere Informationen finden Sie auf meiner Homepage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3. Emschergenossenschaft mit Schreiben vom 13.03.2023

Gegen die o. g. Bebauungsplanung bestehen unsererseits keine Bedenken, solange sichergestellt ist, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden.

Wir bitten darum, folgende Hinweise im weiteren Verfahren zu beachten.

Hinweise

Im weiteren Verlauf der Planung ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit uns (Fachabteilung 21-WE 30) abzustimmen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entwässerung in dem betroffenen Gebiet unter Punkt 1.3 in Abschnitt VI. Städtebauliches Konzept beschrieben mit "Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Kanalisation eingeleitet.". Auch im weiteren Verlauf (z. B. Abschnitt VII, Punkt 3.6) finden sich keine konkreten Aussagen zur Entwässerung.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im weiteren Verlauf der geplante Maßnahme eine Einleitung/Anbindung an eine Anlage der EG im Betriebsbereich West (Fachabteilung 21-WE 20, Herr Habich) erfolgen kann, die nicht berücksichtigt wurde, und aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich ist wie sich die Anbindung auswirken wird, sind die erforderlichen Pläne und Daten (Einwohnerwerte, Einleitmengen etc.) vor Weiterführung der Planung einzureichen.

Wir begrüßen die Festsetzung umfangreicher Dachbegrünungsmaßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung und Klimaverbesserung. Für die Gestaltung der Freiflächen empfehlen wir, ebenfalls entsprechende Festsetzungen zu treffen, wie z. B. die Gestaltung von Baumpflanzungen als Baumrigolen und die teilbefestigte Gestaltung von Stellplätzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens sowie der fast vollständigen Überbauung der privaten Flächen nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Kanalisation in der Kastanienallee sowie der 1. Weberstraße eingeleitet. Die Bemessung der Gebäudeentwässerung ist entsprechend der Vorgaben für Starkregenereignisse erfolgt. Die extensiv begrünten Dachflächen und die intensiv begrünte Innenhoffläche werden als Retentionsaufbauten realisiert. Eine Überschreitung der beim Klärwerk Emschermündung genehmigten maximalen Wassermenge oder Einleitung gefährlicher Stoffe werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass eine Einleitung/Anbindung an eine Anlage der Emschergenossenschaft im Betriebsbereich West erforderlich ist, werden die erforderlichen Pläne und Daten eingereicht.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Freifläche befindet sich in städtischem Eigentum und wird entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung, inklusive Begrünungsmaßnahmen, obliegt insofern weiterhin der Stadt. Weitergehende Festsetzungen für diesen Bereich werden somit für nicht erforderlich erachtet.

2.4. E.ON SE mit Schreiben vom 16.02.2023

Das o. a. Bauvorhaben liegt außerhalb des stillgelegten Bergwerkeigentums der E.ON SE. Der zuständige Bergwerkseigentümer ist uns nicht bekannt.

Auskunft über den zuständigen Bergwerksbesitzer erhalten Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund.

Wir empfehlen daher, die Anfrage bezüglich Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen an diese Behörde zu richten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Verfahrens wurden hinsichtlich der Gefahr möglicher Bergschäden die Bergwerkeigentümer bzw. deren Nachfolger kontaktiert. Für das Plangebiet liegen demnach keine Indizien für Einwirkungen aus Bergbautätigkeit vor.

2.5. Handwerkskammer mit Schreiben vom 07.03.2023

Mit Ihrem Schreiben vom 08.02.2023 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir die Belange des bereits ansässigen Handwerks durch die vorliegende Planung nicht negativ betroffen sehen, da die Investorin des Projekts dafür Sorge trägt, dass allen Wohn- und Gewerbemietern alternative Angebote, in den meisten Fällen in der näheren Umgebung, unterbreitet werden. Dennoch möchten wir eine Anmerkung an dieser Stelle tätigen:

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.“ Wir freuen uns über das Vorhaben, eine Nutzungsmischung aus rund 60 % Gewerbe anzustreben (siehe Seite 18 der Begründung). Wir bitten dabei auch das handwerkliche Gewerbe in die Planung mit einzubeziehen, denn im Folgenden ist nur noch von „hauptsächlich in Form von Büros, ggf. Co-Working-Strukturen“ die Rede (siehe ebd.)

Die geplante Nutzung einer Tief- oder Quartiers(hoch)garage (siehe Seite 19 der Begründung) ist für die Handwerksbetriebe i.d.R. keine Alternative, da die Nutzfahrzeuge des Handwerks von ihren Maßen her nicht einfahren und abgestellt werden können. Erschwerend kommt auch hier der Transport von Produkten oder Werkzeugen hinzu, der via Treppenhaus oder Aufzug der Garagen abzuwickeln wäre (sofern dies überhaupt möglich ist). Zudem kann auch hier die Lage dieser Einstellplätze zu weit vom Einsatzort entfernt liegen.

Bezogen auf den ruhenden Verkehr sind daher entsprechende Stellplätze, Ladezonen o.ä. in Kundennähe vorzuhalten. Dabei gilt zu bedenken, dass die Handwerksbetriebe bezogen auf Ladezonen nicht nur in einer Konkurrenzsituation zu Logistikunternehmen (KEP) stehen, sondern anders als diese Abstellflächen benötigen, auf denen sie ihre Fahrzeuge über einen längeren Zeitraum bis hin zu einem Arbeitstag parken können.

Wir bitten darum, die Bedürfnisse des Handwerks diesbezüglich bei der konkreten Ausgestaltung des Plangebietes auf Bebauungsplanebene entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung (wohnverträglicher) Handwerksbetriebe nicht entgegen.

Die für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen vollständig unterirdisch verortet werden. In Hinblick auf die zentrale Lage des Plangebietes, den angestrebten urbanen Charakter und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Schaffung oberirdischer Stellplätze städtebaulich als nicht zielführend erachtet. Öffentliche Parkplätze stehen in unveränderter Anzahl an der Kastanienallee unmittelbar am Plangebiet zur Verfügung. Durch die hier vorgenommene Parkraumbewirtschaftung (Parkscheinautomatik) wird eine dauerhafte Belegung dieser Parkplätze beispielsweise durch Anwohner, Gewerbetreibende und Angestellte unterbunden. Für Handwerksbetriebe mit Kundschaft im Plangebiet besteht somit grundsätzlich ausreichend Parkraum unmittelbar vor Ort. Für Spitzenlasten besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf die nah gelegenen Parkhäuser auszuweichen.

2.6. LVR Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 28.02.2023

Für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen.

Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zunächst Bedenken. Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Es wird auf einen Abriss und Neubau der Bestandsgebäude abgezielt. Der Entwurf des städtebaulichen Konzeptes sieht die Umsetzung eines urbanen, gemischt genutzten Gebäudeblocks und eine Neugestaltung des westlich angrenzenden Freiraumes vor. Der Umfang unterirdischer Bauflächen wird mit 5000 m<sup>2</sup> angegeben.

Die Planfläche befindet sich innerhalb des vermuteten Bodendenkmals NIP 2017/0044 „Historischer Stadtkern Essen“ aus der Zeit des Mittelalters bis in die Mitte des 19. Jh.

Die Siedlungsgeschichte mit Kloster und Stiftsgebiet reicht in das 9. Jh. zurück, im Umfeld des ottonischen Reichsstiftes sind Bauern- und Handwerkersiedlungen belegt. Im Jahr 1244 erfolgte die Befestigung und Burgfreiheit des Vogtes. Durch die industrielle Entwicklung im 19. Jh. hat sich der innerstädtische Bereich stark verändert. Im Zweiten Weltkrieg führten alliierte Luftangriffe zu großen Zerstörungen (93 % der obertägig sichtbaren Gebäude).

Unmittelbar östlich liegen die Bodendenkmäler E068 „Mittelalterliche Hofwüstung Aschebroch“ (Status: vollst. eingetragen) und E077, das Relikte mittelalterlicher- neuzeitlicher Siedlungstätigkeiten und Handwerksbetriebe seit dem 13. Jh. umfasst.

Bei Bauarbeiten in den 1980er-Jahren wurden grob verortet im Bereich des Weberplatzes Skelettreste gefunden, die in Zusammenhang mit einem ev. Friedhof aus dem frühen 17. Jh. (ca. 1620) stehen. Die Kreuzeskirche befindet sich unmittelbar östlich der Weberplatzes. Weitere Beobachtungen fanden nicht statt.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Erhaltung von bedeutender Bodendenkmalsubstanz der historischen Entwicklung des Ortes zu rechnen. Konkret handelt es sich hierbei um Mauern und andere Gebäudeelemente, Fundamente, verfüllte Erdbefunde wie z. B. Siedlungsgruben, Latrinen und Brunnen, archäologische Schichten sowie das darin enthaltene typische Fundmaterial wie Keramik oder Metallgegenstände aus dem Mittelalter und der Neuzeit. Zudem können weitere Bestattungen aus dem Umfeld der Kreuzeskirche angetroffen werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb zunächst Bedenken.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Vorprüfung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind die möglichen, negativen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu beschreiben (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2). Nach überschlägiger Prüfung ist dann festzustellen, ob der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind grundsätzlich bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 III DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW).

Die archäologische Befundsituation im Plangebiet ist durch archäologische Prospektionsmaßnahme (Sachverhaltsermittlung) zunächst abschließend zu klären. Zu überprüfen ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit dem geplanten Vorhaben Belange des Bodendenkmalschutzes möglicherweise entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 i.V.m. § 3 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NW ist dabei Rechnung zu tragen. Dieses Ziel gilt es, durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchung eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigelegt.

Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der Sachverhaltsermittlung dann umgehend zukommen lassen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

LVR Bodendenkmalpflege mit ergänzendem / klarstellendem Schreiben vom 20.04.2023  
Zuletzt mit Stellungnahme vom 28.02.2023 hatte ich mich im Verfahren geäußert und aufgrund der Lage und Befunderwartung innerhalb des Plangebietes zunächst eine archäologische Sachverhaltsermittlung gefordert.

Diese wurde durch den Vorhabenträger veranlasst und vom 11. – 13.04.2023 durchgeführt. In dem Innenhofbereich der Bestandsbebauung wurde ein ca. 25 m langer und rund 5 m breiter Sondageschnitt geöffnet. Dabei konnten Baubefunde der Vorkriegsbebauung erfasst werden, die teils auf älteren Fundamenten gründeten. Daneben zeigte sich im anstehende Lehm auch ein Erdbefund, vermutlich des 19. Jahrhunderts.

Nach den vorliegenden Befunden ist ein Erhalt nicht sicherzustellen.

Der angetroffene Bodenaufbau lässt jedoch die Vermutung zu, innerhalb des Plangebiets noch weitere bis in das Mittelalter zurückreichende Befunde und Funde anzutreffen.

Insofern sollte im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden, dass durch den Vorhabenträger für den Abbruch der untertägigen Bauteile der Bestandsbebauung sowie der Errichtung der Tiefgarage eine archäologische Baubegleitung zu veranlassen ist.

Denkbar wäre, dies durch eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu formulieren. § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet zwar keine selbständige Festsetzungsmöglichkeit, die Vorschrift ergänzt aber die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, auf die sich § 9 Abs. 2 BauGB als Folgeregelung bezieht. § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet damit die Möglichkeit, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB an eine Bedingung zu knüpfen.

Als Regelungsmöglichkeit käme für diesen Fall Folgendes in Betracht:

„Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.“

Diese Maßnahme wäre aus rechtlichen Gründen erforderlich, um die Planung umsetzen zu können. Die Regelung steht aber der Planung als solcher nicht grundsätzlich entgegen. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB geht somit – wie vorgesehen – von einer festzusetzenden „Folge“-Nutzung aus.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlungen (Sondageschnitt) deuten wie durch den LVR ausgeführt nicht auf die Erhaltenswürdigkeit der angetroffenen Funde hin. Gleichwohl lässt der angetroffene Bodenaufbau die Vermutung zu, innerhalb des Plangebiets noch weitere bis in das Mittelalter zurückreichende Befunde und Funde anzutreffen.

Die Investorin verpflichtet sich daher über den städtebaulichen Vertrag, für den (weiteren) Abbruch der untertägigen Bauteile der Bestandsbebauung sowie der Errichtung unterirdischer Bauteile eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zu veranlassen. In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise auf die denkmalrechtliche Situation sowie die Verpflichtungen der Investorin aufgenommen. Ebenso werden die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Auf die Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird hingegen verzichtet. Hintergrund ist, dass die Erteilung von Baugenehmigungen für Vorhaben im Plangebiet ohnehin bereits an entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen geknüpft sind, sodass es dazu keiner zusätzlichen Regelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedarf.

#### 2.7. Stadtwerke Essen mit Schreiben vom 15.03.2023

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen aus versorgungstechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die Leitungsstrukturen in den angrenzenden Straßen weisen ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Erdgas auf. Vorsorglich wird allerdings auf folgende Punkte hingewiesen:

Die Stadtwerke Essen AG stellt Löschwasser ausschließlich im Rahmen der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschatz) zur Verfügung.

Sofern für das Gebiet eine Versorgung mit Erdgas angestrebt wird, so ist darauf hinzuweisen, dass dies nur nach vorheriger Zustimmung der Stadtwerke-Essen AG und damit dem Vorliegen der notwendigen Wirtschaftlichkeitskriterien möglich ist. Im Plangebiet verlaufen Leitungstrassen von aktiven Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Nähere Angaben hierzu sind den Bestandsplänen der SWE zu entnehmen, welche im Zuge der Projektierung aktuell einzuholen sind. Es sind weiterhin diverse, aktive Gas- und Wasseranschlüsse im Plangebiet vorhanden. Im betroffenen Bereich sind Leitungen und Anschlüsse im Vorfeld außer Betrieb zu nehmen.

Zur Abstimmung weiterer Planungsschritte bitten wir um die Durchführung zeitnaher Gespräche und den Austausch weiterer Planungsdetails.

Aus entwässerungstechnischer Sicht kann Folgendes gesagt werden:

Das B-Plan Gebiet liegt im Einzugsgebiet des Generalentwässerungsplanes „Berne Oberlauf (RN 60/61)“. Für das Gebiet liegt ein Regelungsbescheid gemäß § 58.1 LWG (jetzt § 57.1) vor. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt derzeit noch durch den offenen Schmutzwasserlauf der Berne, welcher wiederum provisorisch an die Abwasserkanäle Berne und Emscher und die Kläranlage Bottrop der Emschergenossenschaft angeschlossen sind.

Nach vollständiger Fertigstellung der Entflechtungsarbeiten durch die Emschergenossenschaft erfolgt die äußere Erschließung über das RÜB Grillostraße der EG und der anschließenden Weiterleitung bis zur o. g. Kläranlage.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt derzeit wesentlich durch die Kanalisation in der Kastanienallee sowie der I. Weberstraße.

Aus hydraulischer Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die heutige hydraulische Situation der o. g. Kanalisation beibehalten wird. Eine detaillierte Prüfung ist mit Vorlage entsprechender Planungsunterlagen möglich.

Die geplante Neustrukturierung der Flächennutzung ist in der geregelten Netzanzeige nicht berücksichtigt. Aufgrund der veränderten Eingangswerte für die Schmutzfrachtberechnung ist die Emschergenossenschaft am Verfahren zu beteiligen.

In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 6/22 vom 08.02.2023 steht unter dem Abschnitt 9.4. „Starkregen und Überschwemmungsgebiete“, dass das Plangebiet weder in einem Hochwassergefahrengbiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet liegt. Des Weiteren läge das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dieser Aussage kann diesseits nicht gefolgt werden.

Die Starkregenkarte der Stadt Essen weist u. a. im Bereich des westlichen Planbereiches sowie der geplanten Bebauung Einstauhöhen bis zu 0,05 – 0,25m auf. Teile der geplanten Bebauung befinden sich innerhalb der Fließwege bei Starkregen. Hier sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der Fließwegesituation je nach Anordnung der Gebäudeöffnungen und der Erdgeschoßhöhen nicht auszuschließen ist, dass ein Wassereintritt in Erdgeschoß- oder Kellerräumen stattfinden kann.

Aus Sicht des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen bestehen Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass eine Prüfung hinsichtlich der Gefährdung geplanter Gebäude im Fließweg des Oberflächenabflusses und vermehrte Überflutungsgefährdung für die

angrenzenden Flurstücke durch die Bebauung infolge von Starkregenereignissen erfolgen muss.

Der Bereich Regenwassermanagement der Stadt Essen ist am Verfahren zu beteiligen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Kanalisation eingeleitet. Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Aussagen zu Starkregen und Überschwemmungsgebiete in der Begründung werden korrigiert. Weiterhin erfolgte die Bemessung der Gebäudeentwässerung entsprechend der Vorgaben für Starkregenereignisse. Die extensiv begrünten Dachflächen und die intensiv begrünte Innenhoffläche werden als Retentionsaufbauten realisiert. Die Überflutungsgefährdung ist auf Grund der vorhandenen Topographie nur von der südlichen Gebäudeseite – Weberplatz – gegeben. Hier ist mit der entsprechenden Freiflächenplanung eine Überflutungssicherheit der angrenzenden Gebäude zu gewährleisten.

Die weitere Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Entsprechend des Planungsfortschritts werden die Abstimmungen geführt. Bisher wurden im Rahmen der Planung die Entwässerung inklusive der Einleitungsmengen mit den Stadtwerken abgestimmt.

Die Wärmeversorgung wird über das Fernwärmenetz erfolgen.