



| | | |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| lfd. Nummer 2406 | Jahr 2021 | Geschäftsbereich 7 |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|

Beratungsfolge

Sitzungstermin Zuständigkeiten

| | | |
|--|------------|--------------|
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I | 25.01.2022 | Anhörung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen | 03.02.2022 | Entscheidung |

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/19 "Gladbecker Straße/Blumenfeldstraße"
Stadtbezirk: I, Stadtteil: Nordviertel
Einleitungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung

Datum: 20.12.2021

gez.: Beigeordneter Harter

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung I erhebt keine Bedenken.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschließt:

- 1. Auf Antrag der Vorhabenträgerin SHONID Immobilien Essen GmbH & Co. KG ist das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans einzuleiten.**
- 2. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/19 „Gladbecker Straße/Blumenfeldstraße“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.**

Rechtsgrundlage:

§12 Absatz 2 und § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Sachverhaltsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,47 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, im Stadtteil Nordviertel und wird in etwa begrenzt im Norden durch die Flächen des Bachlaufs der verrohrten Berne, im Osten durch den Bahndamm der ehemaligen Zechenbahn, im Süden durch die Gladbecker Straße und im Westen durch die Gladbecker Straße und die östliche Grenze des Flurstücks 535 und 224, Flur 19, Gemarkung Essen.

Das Plangebiet weist derzeit eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Entlang der Gladbecker Straße findet sich eine viergeschossige Blockrandbebauung, mit gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen in der Erdgeschosszone sowie Wohnnutzungen im Obergeschoss. Der rückwärtige (nordöstliche) Teil des Plangebietes wird durch einen PKW- und LKW Handel mit Hallen und offenen – in Teilen ungeordneten – Stellplatzbereichen genutzt und ist weitgehend versiegelt. Ausgehend von der Gladbecker Straße fällt das Gelände nach Nordosten hin deutlich ab.

Südlich-östlich des Plangebietes begrenzt die Trasse der ehemaligen Zechenbahn zur Zeche Victoria Mathias, die hier in Dammlage verlief, mit ihrer Böschung das Plangebiet. Die Trasse war durch dichten Gehölzbestand geprägt, der zwischenzeitlich zum Großteil bereits entfernt wurde. An der nord-östlichen Grenze des Plangebietes verläuft unterirdisch, ebenfalls von einem dichten Gehölzbestand begleitet, die verrohrte Berne. Östlich der Berne und nördlich des Plangebietes befindet sich das Heizwerk Essen-Innenstadt der STEAG Fernwärme GmbH und weitere gewerblich genutzte Flächen. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung. Unmittelbar nord-westlich grenzt ein vier bis fünf-geschossiger als Veranstaltungshalle genutzter Gebäudekomplex an das Plangebiet an. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird auch hier durch gewerblich genutzte Hallen geprägt. Auf der westlichen Seite der Gladbecker Straße befindet sich der Campus der Universität Duisburg-Essen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 66, 217, 219, 221, 222, 224 (teilw.), 287, 389, 513, 514, 558, 559 und 607 (teilw.) der Flur 19 der Gemarkung Essen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Plangebiet) entspricht dem des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Alle Flurstücke bis auf das im städtischen Eigentum befindlichen Flurstück 607 (teilw.) befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Mit dem geplanten Ankauf des Flurstücks 607 (teilw.) wird die Vorhabenträgerin über alle Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfügen.

2. Anlass der Planung

Die Vorhabenträgerin SHONID Immobilien Essen GmbH & Co. KG hat am 07.12.2021 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans gestellt. Zum Zeitpunkt der Aufnahme des Bebauungsplans ins Arbeitsprogramm beinhaltete das Bauvorhaben einen großflächigen Einzelhandel. Nachdem sich herausstellte, dass eine landesplanerische Abstimmung eines großflächigen Einzelhandels in dieser Lage nicht zustande kommen kann, wurde die Planung mit einem kleinflächigen Einzelhandel fortgesetzt. Zudem erwies sich die Abstimmung des architektonischen Konzeptes als sehr zeitintensiv, so dass nun auf Grundlage einer abgestimmten Planung der Antrag gestellt werden konnte.

Die Gemeinde hat nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag zu entscheiden.

Auf der Grundlage der abgestimmten Planung wird sich die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in einem mit der Stadt Essen abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgesetzten Frist verpflichten.

3. Ziele der Planung

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. Ein 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 städtebauliche Neuentwicklung des Plangebietes im Innenbereich.

Beabsichtigt ist der Abriss des Gebäudebestandes im Plangebiet. Der Entwurf sieht die Umsetzung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes vor. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist die Errichtung eines kleinflächigen Lebensmittel-Discountmarktes nebst einer eigenständigen Gastronomie geplant, in den Obergeschossen sollen neben Büronutzungen überwiegend Wohnungen, darunter auch Studierendenwohnungen, entstehen.

Insbesondere werden durch die Planung folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Aufwertung eines in zentraler Lage gelegenen, mindergenutzten Standortes.
- Schaffung eines attraktiven, gemischt genutzten Gebäudes in moderner Architektur- und Formensprache in zentraler, gut erschlossener Lage, in unmittelbarer Nähe der Essener Innenstadt und des Campus der Universität Duisburg-Essen.
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Mietwohnungsbau und Studierendenwohnungen.
- Angebot neuer Büroflächen.
- Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandels (Lebensmittel-Discounter) zur Stärkung der Nahversorgung im Nordviertel.
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Anwohnerverkehr, Besucherverkehr) in einer Tiefgarage
- Schaffung einer Radwegeverbindung über das Plangebiet zwischen dem geplanten Berneadweg und Gladbecker Straße zur Weiterführung der Verbindung bis zum RS1.

Aus Gründen der Förderrahmenbedingungen für öffentlich geförderte Wohnräume ist das geplante Bauvorhaben für die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen nicht geeignet. Insbesondere stellen die Umstände, dass das Vorhabengrundstück nicht weiter parzellierbar und damit verbunden öffentlich geförderte Wohnungen nicht getrennt entwickelbar sind sowie der in den Förderrahmenbedingungen geforderte Grünflächenanteil nicht nachgewiesen werden kann, die größten Hindernisse dar.

4. Geltendes Planungsrecht

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Angrenzende Flächen stellt der RFNP als „Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge“ für die Gladbecker Straße, „Sonstiges Sondergebiet ‚Hochschule, Forschung, Bildung‘“ für den westlichen Bereich der Gladbecker Straße und „Gemischte Bauflächen“ für den südlichen Bereich dar.

Das Plangebiet ist mit einer Größe von 0,47 ha deutlich untergeordnet. Bei den angrenzenden Nutzungen sowohl im westlichen Teil des heutigen Gewerbegebietes als auch im östlichen Teil handelt es sich zwar nicht um Produktionsbetriebe, aber dennoch um gewerbliche Nutzungen, die im Einklang mit einem Gewerbegebiet/Allgemeinen Siedlungsbereich stehen. Der Gesamtcharakter wird dabei durch die voraussichtliche Festsetzung eines Urbanen Gebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gefährdet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund aus dem RFNP entwickelt sein.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 aus dem Jahre 1962. Dieser setzt für das Plangebiet und sein Umfeld ein Gewerbegebiet (E-Gebiet) mit einer bis zu vier-geschossigen Bebauung fest.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/19 „Gladbecker Straße/Blumenfeldstraße“ im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes betreffen.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Erdgeschoss ist die Anordnung eines kleinflächigen Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie einer Gastronomie vorgesehen. In den oberen Geschossen soll eine Büro- und Wohnnutzung entstehen. Neben Mietwohnungen für die Allgemeinheit sollen auch Studierendenwohnungen angeboten werden. Insgesamt sollen mit dem Bauvorhaben ca. 46 Wohnungen unterschiedlicher Größe, ca. 68 Zimmer für Studierende in Wohngemeinschaften und ca. 20 Büros entstehen. Im hinteren Abschnitt des geplanten Gebäudes soll die Anlieferungszone des Lebensmittel-Discounters und im Untergeschoss eine Tiefgarage angeordnet werden.

Der geplante Baukörper besteht aus einer durchgängigen Erdgeschosszone und zwei darauf angeordneten Hochhaustürmen. Die Fassaden der Baukörper sollen vorwiegend gläsern ausgeführt werden. In die Fassaden des nördlichen Turms sollen darüber hinaus Photovoltaik-Elemente integriert werden. Durch eine Begrünung der Fassaden sowie der Dachflächen (Gebäude und Tiefgarage), die nicht für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, wird neben der gestalterischen auch eine ökologische Aufwertung des Standortes erreicht.

Der südwestliche Turm verfügt über insgesamt 13 Geschosse, in denen neben der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss ab dem 1. Obergeschoss Büros und Wohnungen, ab dem 9. Obergeschoss nur Wohnungen untergebracht werden sollen. Bei der Nutzungsanordnung werden die Verkehrslärmemissionen der Gladbecker Straße berücksichtigt. Der Eingangsbereich für diesen Teil der Bebauung ist zur Gladbecker Straße orientiert.

Im nördlichen Turm, der insgesamt neun Geschosse aufweist, sind Studierendenwohnungen vorgesehen. Das Treppenhaus und die Aufzüge dieses rückwärtigen Hochhauses sind in einem vorgesetzten Turm angeordnet. Der Eingang für diesen Teil der Bebauung befindet sich auf der Westseite im Bereich der Stichstraße.

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

6. Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt werden. Parallel hierzu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Beteiligung geltenden Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) statt.

7. Planaushang

Die Planunterlagen hängen im Sitzungssaal aus.

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Begründung
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Planverkleinerung)

A. Gesamtkosten / Folgekosten

(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n)_____)

1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand: Ja Nein
2. Kalkulatorische Kosten: Ja Nein
3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): Ja Nein
4. Sachkosten / sonstige Kosten: Ja Nein

5. Vorlagenvorprüfung erforderlich:

Ja Nein

B. Auswirkungen auf den Klimaschutz

| Stufe 1 | Vor-Einschätzung der Klimarelevanz | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Auswirkungen auf den Klimaschutz | + positiv | 0 keine | - negativ |
| | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |