



**Vorlage  
- öffentlich -**

lfd. Nummer <b>1294</b>	Jahr <b>2021</b>	Geschäftsbereich <b>7</b>
----------------------------	---------------------	------------------------------

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk V	16.08.2021	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	19.08.2021	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungsplan Nummer 11/18 "Palmbuschweg/Milchhof"

Stadtbezirk: V, Stadtteil: Altenessen-Süd

Information über das bisherige Verfahren sowie Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Datum: 03.08.2021

gez.: Beigeordneter Harter

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung V erhebt keine Bedenken.**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschließt:**

**1. Für den Bereich, der in etwa begrenzt wird**

- im Norden durch Palmbuschweg,
- im Osten durch die westlichen und/oder südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 217, 205, 21, 23, 26, 182,
- im Süden durch das Flurstück 232 der Deutschen Bahn AG,
- im Westen durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1 und 2 sowie der Berne (Flurstück 30),

**ist der Bebauungsplan Nummer 11/18 "Palmbuschweg/Milchhof" aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.**

**2. Der Bebauungsplan Nummer 11/18 "Palmbuschweg/Milchhof" ist mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht, den Gutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.**

**Rechtsgrundlage:**

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

## **Sachverhaltsdarstellung**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, im Stadtteil Altenessen-Süd und umfasst die Flächen des ehemaligen Milchhofs „Kutel“ und die angrenzenden bebauten Flächen zwischen der Berne, dem Palmbuschweg, dem Helenendamm und der Köln-Mindener-Bahn.

### **2. Anlass der Planung**

Die Fläche des ehemaligen Milchhofs „Kutel“ liegt zentral im Essener Stadtteil Altenessen-Süd und soll nach der Betriebsaufgabe vor knapp 20 Jahren nun reaktiviert werden. Das über den Palmbuschweg voll erschlossene Grundstück zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Altenessener Straße und dem ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Altenessen aus.

Das vollständig überbaute und versiegelte Betriebsgelände liegt seit 2001 brach und ist derzeit durch verschiedene Kleinmieter nur wenig belebt. Die Gebäude, Lager- und Produktionsstätten sind verfallen. Eine Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz ist nicht mehr möglich. Die Reaktivierung dieser zentralen Fläche innerhalb des Stadtteiles Altenessen-Süd - mit den nutzbaaren Potentialen auf einer Fläche von 29.000 m<sup>2</sup> und einer optimalen Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen - hat große Bedeutung für die lokale Stadtentwicklung.

Mit einem vollzogenen Eigentümerwechsel steht die heute funktionsarme Fläche nun für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung, so dass auch gestalterisch-funktionale Missstände beseitigt werden können.

Für das Plangebiet weist der aktuell noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 326 „Palmbuschweg“ aus dem Jahr 1965 überwiegend Gewerbegebiete aus, die durch Abstandsgrün abgeschirmt sind. In Verlängerung der Tiefenbruchstraße liegt eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Gewerbeflächen dienen und die Option für eine Querung der Bahntrasse in Richtung Liefeldstraße ermöglichen sollte. Eine Entwicklung im Sinne der Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans hat über Jahrzehnte nicht stattgefunden, da die Flächen durch vorhandene bauliche Substanz und jahrzehntelange funktionierende Nutzungen vorgeprägt war. Das vorhandene Baurecht im Sinne einer Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Abstandsgrün zu angrenzenden sensiblen Nutzungen ist bisher deshalb nie ausgeschöpft worden.

### **3. Ziele der Planung**

Der neue Grundstückseigentümer plant in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Urbanes Gebiet mit entsprechender Nutzungsmischung zu entwickeln. Dabei ist der Fokus der zu errichtenden Bebauung vornehmlich auf wohnverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gerichtet. Ergänzend hierzu ist eine Wohnnutzung von bis zu ca. 200 Wohnungen vorgesehen. Ein Anteil von ca. 30 v.H. (von Hundert) aller Wohnflächen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen nach den hierfür geltenden Standards gebaut werden.

Mit der geplanten Folgenutzung und Nachverdichtung unterstützt der Bebauungsplan die Handlungsziele der Innenentwicklung und Ressourcenschonung in besonderer Weise.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Beseitigung gestalterisch-funktionaler Missstände
- Städtebaulich-gestalterische Aufwertung einer zentralen Fläche in Altenessen durch neue attraktive Nutzungen in moderner Architektur- und Formsprache
- Entwicklung eines urbanen Quartiers mit wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- Angebot von Wohnraum in zentraler Lage des Stadtteils Altenessen-Süd mit Anteilen im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Planung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zur Ausbildung qualitätvoller, möglichst verkehrsarmer Aufenthaltsbereiche im Quartier
- Öffnung des Quartiers für die Nutzung durch die Allgemeinheit mit einem gemeinschaftlich, öffentlich nutzbaren urbanen Raumes, einem so genannten Shared Space.
- Querung des Quartiers durch einen Radweg mit perspektivischer Anbindung an den zentralen Verkehrspunkt Bahnhof-Altenessen und den Kaiser-Wilhelm-Park

#### **4. Geltendes Planungsrecht**

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

Das Urbane Gebiet kann aus der Darstellung des RFNP's entwickelt werden, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 326 "Palmbuschweg" aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung zwei Gewerbegebiete (GE) fest. Ferner setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die in etwa auf Höhe der gegenüberliegenden Tiefenbruchstraße ins Plangebiet führt sowie in den Randbereichen Flächen für die Grüngestaltung, die beide Gewerbegebiete komplett erfassen.

Da die Planungsziele auf der Grundlage des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Umsetzung der Planung ermöglicht.

Die östlich an den ehem. Milchhof angrenzenden Wohnnutzungen und deren rückwärtige Freiflächen werden vom neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht erfasst. Hier sind zunächst noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 326 „Palmbuschweg“ verbindlich. Der zum Teil hundertjährige Bestand an Wohngebäuden und die Entwicklung der letzten Jahrzehnte, mit dem weitestgehenden Rückzug gewerblicher Nutzungen machen deutlich, dass eine Umsetzung nicht mehr zu erwarten ist und die bisherigen städtebaulichen Ziele überholt sind.

Dementsprechend wird im Zuge der weiteren Entwicklung die Formulierung neuer städtebaulicher Ziele im Rahmen eines weiteren Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich notwendig. Hierzu ist perspektivisch ein Aufstellungsbeschluss zu fassen.

#### **5. Planverfahren**

In seiner Sitzung am 04.04.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen nach vorheriger Anhörung der BV V am 26.03.2019 beschlossen, für den Bebauungsplan "Palmbuschweg/Milchhof" die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2019 bis 05.07.2019; die öffentliche Diskussion fand am 03.07.2019 statt. Es nahmen 30 interessierte Bürger teil. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.07.2019. Im Zeitraum vom 30.07.2019 bis 30.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an dem Verfahren beteiligt.

Die Information über die frühzeitigen Beteiligungen ist als Anlage zur Vorlage beigefügt (Anlage 1).

Anschließend wurde das städtebauliche Konzept weiter qualifiziert und eine Reihe von komplexen, teilweise aufeinander aufbauenden Fachgutachten erarbeitet und zwischen den Gutachtern und den Fachbereichen der Stadt Essen geprüft und abgestimmt.

Für das weitere Bauleitplanverfahren ist nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB gemeinsam mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **6. Planaushang**

Die Planunterlagen hängen im Sitzungssaal aus.

#### **Anlagen:**

1. Information über das bisherige Verfahren
2. Begründung einschl. Umweltbericht
3. Bebauungsplan Blatt 1 und Blatt 2 (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"/>

**Orientierungsplan**  
zum  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
des Bebauungsplanes Nr. 11/18  
"Palmbuschweg / Milchhof"

Stadtbezirk: V  
Stadtteil : Altenessen-Süd

