

Bebauungsplan „Huysseallee/Heinrichstraße“

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Südviertel

Begründung*

vom: 16.10.2017

Satzungsbeschluss gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	9
3.1.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.2.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
3.3.	Radverkehr	10
4.	Technische Infrastruktur	10
5.	Entwässerung	10
6.	Versorgung, soziale Infrastruktur	10
7.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
8.	Bergbau	11
9.	Kampfmittel	11
10.	Altlasten	11
11.	Immissionen	11
VI.	Städtebauliches Konzept	12
1.	Entwurfsbeschreibung	12
1.1.	Nutzungskonzept	12
1.2.	Bebauungskonzept	12
1.3.	Freiräume / Freiflächen / Grün	13

1.4.	Nachhaltigkeit	13
1.5.	Erschließung	13
2.	Auswirkungen der Planung	14
2.1.	Stadtentwicklung	14
2.2.	Städtebau	14
2.3.	Verkehr	14
2.4.	Immissionsschutz	16
2.5.	Verschattung	17
2.6.	Windkomfort	20
2.7.	Weitere Umweltauswirkungen	20
VII.	Planinhalte	21
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1.1.	Art der baulichen Nutzung	21
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	25
1.4.	Stellplätze und Garagen	25
1.5.	Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	26
1.6.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
1.7.	Natur und Landschaft	29
2.	Hinweise	30
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	32
IX.	Umweltauswirkungen	33
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	38
XI.	Bodenordnung	40
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	41
XIII.	Kosten und Finanzierung	42

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Südviertel und wird maßgeblich begrenzt

- im Westen durch die Dreilindenstraße,
- im Norden durch die Heinrichstraße,
- im Osten durch die Huyssenallee und
- im Süden durch die an den Planbereich angrenzenden Grundstücke Huyssenallee 70 bzw. Dreilindenstraße 93.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (maßstabslos)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Gebäudekomplex Huysssenallee / Heinrichstraße / Dreilindenstraße steht weitgehend leer. Die dort vorhandenen Büroflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und flexibel nutzbare Büroeinheiten. Auch die an der Dreilindenstraße verorteten Wohneinheiten sind als veraltet zu bezeichnen und sind teilweise seit fast 30 Jahren unbewohnt. Da auch die energetischen und brand-schutztechnischen Rahmenbedingungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen, wäre ein erheblicher baulicher und finanzieller Aufwand erforderlich, um die Gebäude in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.

Die Grundstücksgesellschaft Huysssenallee 58-62/66-68 GmbH & Co KG (nachfolgend Investor) beabsichtigt daher, den bestehenden Gebäudekomplex mit Ausnahme eines vermieteten Gebäudeteils an der Huysssenallee zurückzubauen und durch eine gemischt genutzte Neubebauung zu ersetzen. Die Nutzung soll sich aus Wohnbebauung und Bürogebäuden zusammensetzen. Insbesondere durch ein ca. 60 m hohes Wohnhochhaus soll ein städtebaulicher Akzent an der Huysssenallee gesetzt werden. Mit der Planung eröffnet sich die Chance, an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und dem attraktiven und stark nachgefragten Stadtteil Rüttenscheid ergänzende Wohnbauflächen zu entwickeln.

Insbesondere der angrenzende Stadtteil Rüttenscheid zeichnet sich durch Urbanität und Vielfältigkeit auf einem qualitätvollen Niveau aus. Die lebendige Rüttenscheider Straße mit ihrem vielfältigen Angebot ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen; auch die Fußgängerzone der Essener Innenstadt befindet sich in ähnlicher Entfernung. Die Wohnungsnachfrage in den südlichen Stadtteilen übersteigt seit Jahren das vorhandene Angebot, entsprechende Studien empfehlen daher den Neubau und die Nachverdichtung oder den Umbau im Bestand zu Gunsten moderner Stadtwohnungen.

Die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ der InWIS Forschung & Beratung Bochum aus Juni 2013 stellt fest, dass sich die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau überwiegend auf urbane Standorte mit Anbindung an Infrastrukturen konzentriert. Hierzu zählt u.a. auch der Innenstadtbereich und weitere, gefragte Standorte, wie z.B. das angrenzende Rüttenscheid. Die Analyse aktueller Neubauvorhaben sowie die Expertengespräche haben aufgezeigt, dass innenstadtnahe Wohnstandorte stärker an Bedeutung zunehmen und auf eine spürbare Nachfrage treffen.

Auch in einer vom Investor in Auftrag gegebenen Markt- und Standortanalyse (bulwiengesa AG, September 2016) wurde bestätigt, dass der Standort für eine Wohnnutzung gut geeignet ist. Es erscheint ein Wohnungsmix aus größeren und kleinen Einheiten sinnvoll. Auch für das Bürosegment werden für das Projekt bei den mit einem Neubau verbundenen modernen Flächenstandard und Erscheinungsbild gute Marktchancen gesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da insbesondere das Wohnhochhaus nicht aus der Umgebungsbebauung abgeleitet werden kann und daher eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Der aufzustellende Bebauungsplan wird einen nennenswerten Beitrag dazu leisten, die hohe Nachfrage und somit den Bedarf nach Wohnbauflächen, aber auch die Nachfrage nach modernen Büroeinheiten, im Stadtbezirk zu befriedigen.

2. Entwicklungsziele

Beabsichtigt ist der Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes mit Ausnahme des Bürogebäudes Huysseallee 68. Ziel ist es, eine eigenständige Quartiersentwicklung mit unterschiedlichen Nutzungsanforderungen des Wohnungsbaus in Form eines Wohnhochhauses (Huysseallee) sowie klassischem (Geschoss-)Wohnungsbau (Dreilindenstraße) zu erreichen. Zu den Nutzergruppen können jüngere als auch ältere Nachfragegruppen zählen, die ein urbanes und zentrales Wohnen mit guter Infrastrukturausstattung bevorzugen. Dementsprechend sollen im Plangebiet diesbezüglich geeignete Wohnformen und Wohnungstypen ermöglicht werden. Daneben soll dem weiterhin bestehenden Bedarf an Büroflächen Rechnung getragen werden.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Angebot von Wohnraum im Geschosswohnungsbau (auch im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, ggf. mit mittelbarer Belegung) in der bevorzugten Lage zwischen Innenstadt und Essen-Rüttenscheid
- Errichtung von Bürogebäuden, um eine standortangemessene und nachfragegerechte Nutzungsmischung zu erzielen
- Entwicklung von städtebaulich markanten Baukörpern in prägnanter und moderner Architektur- und Formensprache, die auf die herausragende Lage im Umfeld des Kulturschwerpunktes am Stadtgarten reagieren. Schaffung eines differenzierten und variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen.

III. Planverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung eines weitgehend leerstehenden Büro- und Wohnstandortes ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP übernimmt gleichzeitig die Funktion des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Insofern wird für das Plangebiet sowohl die flächennutzungsplanerische (kommunale) Darstellung als auch die regionalplanerische (regionale) Festlegung des RFNP benannt.

Der RFNP stellt für den Bereich des Plangebietes auf regionaler Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und auf kommunaler Ebene „gemischte Bauflächen“ dar. Die das Plangebiet tangierende Huysenallee ist im RFNP zudem als Schienenweg für den (überregionalen und) regionalen Schienenverkehr dargestellt.

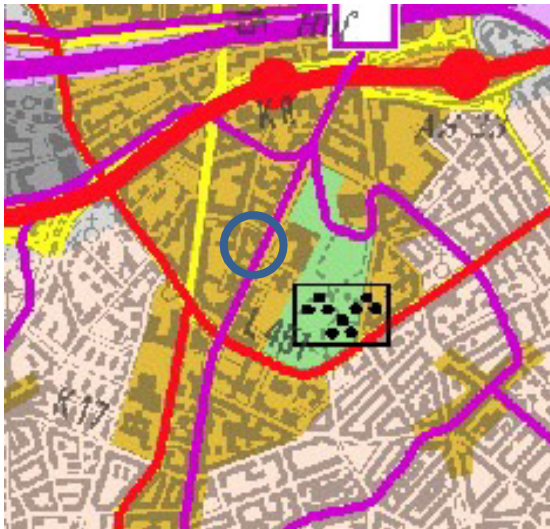


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RFNP (maßstabslos)

2. Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich ein Teil des vorgesehenen Baugrundstücks an der Huysenallee ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet.

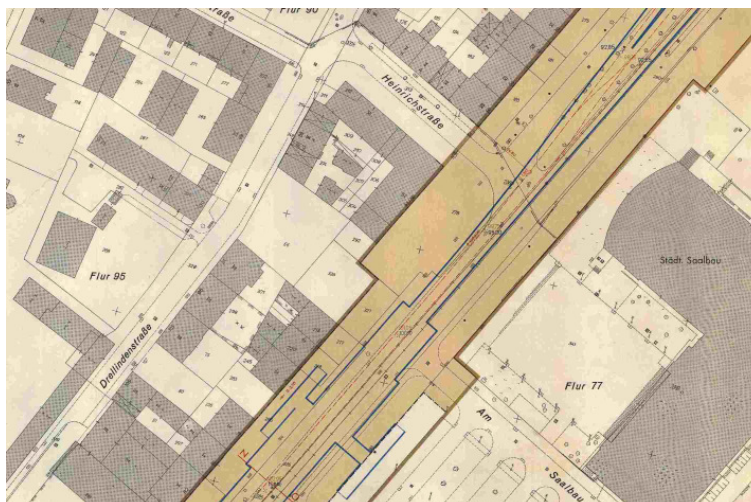


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 260 (maßstabslos)

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die Huysenallee stellt eine der städtebaulich prägnantesten Straßen im gesamten Stadtgebiet dar. Sie wird gesäumt von höhergeschossigen Büro- und Wohngebäuden, die sich entlang der breiten und begrünten Straße aneinanderreihen. Derzeit ist eine starke Aufwertung des Straßenbildes auszumachen, da viele Gebäude revitalisiert oder Grundstücke vollständig umgenutzt werden.

Der zu beplanende Bereich befindet sich ungefähr in der Mitte der Huysenallee unmittelbar gegenüber der Philharmonie. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Wohn- und Bürogebäude in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung. Während das 9-geschossige Gebäude Huysenallee 68 Büronutzungen aufnimmt und erhalten bleibt, soll der übrige Gebäudebestand im Plangebiet rückgebaut werden. An das vorgenannte Gebäude schließt sich im Kreuzungsbereich zur Heinrichstraße zunächst ein Bürogebäude mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an; prägnant ist hier der hohe Erdgeschossbereich mit einem Durchgang zum Blockinnenbereich. An der Heinrichstraße folgt ein 6-7 geschossiges, ursprünglich gemischt genutztes Gebäude. Den Abschluss bildet entlang der Dreilindenstraße eine 4-geschossige Wohnbebauung. Im vollständig versiegelten Blockinnenbereich befinden sich eingeschossige Baukörper mit großen Schaufensterflächen, die augenscheinlich ehemals als Büro- oder Ladenflächen genutzt wurden.

Die gemischte Struktur des Plangebietes ist auch im Umfeld wiederzufinden. Während entlang der Heinrichstraße und der Dreilindenstraße Wohn- und Geschäftsgebäude mit 3 bis 5 Vollgeschossen dominieren, ist die Huysenallee durch höhergeschossige Gebäude mit einem großen Büroanteil geprägt.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Huysenallee befindet sich der Saalbau Essen mit der Philharmonie. Die außergewöhnliche Lagequalität wird durch den angrenzenden Essener Stadtgarten mit dem Aalto-Theater bestätigt.

Das Plangebiet weist zwischen der Huysenallee und der Dreilindenstraße einen Höhenunterschied von ca. 3 Meter auf. Dieser Höhenunterschied ist lediglich am Verlauf der Heinrichstraße erkennbar; im übrigen Plangebiet wird die Differenz über die Lage der Geschosse in den Gebäuden selbst abgefangen.

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Direkt gegenüber des Planvorhabens befindet sich das Baudenkmal „Städtischer Saalbau und Philharmonie“ (Huysenallee 53), welches seit dem 11.03.1999 in der Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen ist. Gemäß § 9 Abs. 1 b DSchG NRW ist der Umgebungsschutz betroffen.

3. Verkehr

Das Grundstück ist sowohl durch den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

3.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Philharmonie Essen“, an der verschiedene Straßen- und U-Bahnlinien verkehren, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auch der Essener Hauptbahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Damit ist der Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen gewährleistet.

3.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über die Huysenallee und im weiteren Verlauf die Alfredstraße bzw. B 224, die Bestandteil des innerstädtischen Hauptstraßennetzes sind, sind die Autobahnen BAB 40 und 52 in wenigen Minuten erreichbar. Die Dreilindenstraße und die Heinrichstraße haben vornehmlich eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Nutzer.

3.3. Radverkehr

Die Huysenallee ist mit Radwegen ausgestattet und gehört zum Hauptroutennetz des Radverkehrs der Stadt Essen. Es bestehen Anbindungen an die Essener Innenstadt und den Stadtteil Rüttenscheid.

4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes sind am Standort alle Arten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden, die für die Sicherung der Erschließung erforderlich sind. Die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz ist gegeben.

5. Entwässerung

Die äußere Erschließung ist über die vorhandenen technischen Infrastrukturen gewährleistet. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist im Planverfahren nicht anzuwenden, da eine erstmalige Bebauung vor 1996 auf dem Grundstück bereits vorhanden war. Grundsätzlich können die Regenwässer des Plangebietes an die Kanalisation angeschlossen werden.

6. Versorgung, soziale Infrastruktur

Die nächsten Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Auch der Innenstadtbereich und das Zentrum von Essen-Rüttenscheid können zu Fuß oder durch den ÖPNV (1-2 Haltestellen) sehr gut erreicht werden.

Als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur finden sich Alteneinrichtungen sowie Kindergärten in fußläufiger Entfernung. Ferner sind in einer Entfernung von 1-2km Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung vorhanden.

Der Stadtgarten bietet in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet großzügige Aufenthalts- und Erholungsflächen. Zudem befindet sich dort ein öffentlicher Spielplatz. Dieser versorgt das Umfeld mit Spielangeboten und ist auch vom Plangebiet aus in kurzer Entfernung gut zu erreichen.

7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet selber ist vollständig versiegelt. Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind daher von der Planung nicht berührt. Auch artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der Lage des Quartiers im Siedlungszusammenhang und der baulichen Ausprägung laut den Ergebnissen der durchgeführten Artenschutzprüfung nicht betroffen.

8. Bergbau

Mögliche Einwirkungen durch oberflächennahen Bergbau sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ausführungen/Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind zwingend zu beachten und umzusetzen.

10. Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

11. Immissionen

Das Plangebiet unterliegt den Auswirkungen durch den von der Huysenallee ausgehenden Verkehrslärm. In dem vorliegenden Lärmscreening der Stadt Essen wurden Tagwerte entlang der Huysenallee von über 65 dB(A) angegeben. Zur Nachtzeit wurden Werte über 55 dB(A) ermittelt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Bewertung der Lärmbelastung ein Gutachten erstellt (siehe dazu Punkt VI.2.4). Hierin wurden die derzeitige und zukünftige Belastung ermittelt und bewertet sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

1.1. Nutzungskonzept

Wie bereits oben ausgeführt, stellen sowohl die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ der InWIS Forschung & Beratung, Bochum, als auch die Markt- und Standortanalyse der bulwiengesa AG die Eignung innerstädtischer Standorte für eine Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau fest. Die Analyse aktueller Neubauvorhaben sowie die Expertengespräche haben aufgezeigt, dass innenstadtnahe Wohnstandorte stärker an Bedeutung zunehmen und auf eine spürbare Nachfrage treffen. Dabei erscheint ein Wohnungsmix aus größeren und kleinen Einheiten sinnvoll.

Demzufolge ist an der Huysenallee und an der Dreilindenstraße die Schaffung zusätzlicher, moderner Wohnbebauung geplant. Das Vorhaben setzt in der Essener Innenstadt einen städtebaulichen Akzent mit einem bis zu 20-geschossigen Wohnhochhaus.

Der Nutzungsmix bezieht sich im Bereich Wohnen sowohl auf die bulwiengesa Studie als auch auf eigene Erfahrungswerte: Auch wenn für die Zukunft eine fortschreitende Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte erwartet wird, ist ein Angebotsmix unterschiedlicher Wohnungsgrößen, der auch größere Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte mit Kindern bereithält, geplant. Für die kleineren Wohnungen wird u.a. auch auf Pendler sowie Arbeitskräfte, die zeitweilig für benachbarte Firmenhauptverwaltungen (z.B. RWE/Innogy, Evonik) tätig sind, abgestellt.

Neben der Entwicklung von frei finanziertem Wohnraum soll bei der Bebauung auch die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum (unmittelbare oder mittelbare Belegung) innerhalb der 5-geschossigen Gebäude an der Dreilindenstraße finden. Im Fall der mittelbaren Belegung ist dabei an anderer, geeigneter Stelle im direkten Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes öffentlich geförderter Wohnraum bereit zu stellen. Weitere Details enthält der mit der Stadt Essen abgeschlossene städtebauliche Vertrag.

In den neuen Gebäuden entlang der Heinrichstraße sowie im Bestandsgebäude Huysenallee 68 ist vorwiegend eine Büronutzung vorgesehen.

1.2. Bebauungskonzept

Mit der Realisierung des Wohnhochhauses an der Huysenallee in Essen wird ein wichtiger Schritt in Richtung modernes urbanes Leben gemacht. Das bis zu 20-geschossige Wohnhochhaus ist geprägt durch eine anspruchsvolle und moderne Architektur sowie durch Individualität innerhalb der Umgebungsbebauung aufgrund der geplanten Geschossigkeit.

Das statische Konzept ermöglicht es, unterschiedlich große Wohneinheiten zu realisieren, die sowohl 1-bis 2-Personen-Haushalten als auch Mehrpersonenhaushalten Platz bieten. Der Eingangsbereich des Wohnturms soll innerhalb eines geschlossenen, verglasten Durchgangs von der Huysenallee in den Innenhof liegen, der mit einer großzügigen Durchgangshöhe unterhalb des Wohnhochhauses zur guten Belichtung des Innenhofs beiträgt und den Bewohnern der Dreilindenstraße einen Blick auf die Philharmonie ermöglicht.

Die vorgesehene Wohnbebauung in der Dreilindenstraße wird maximal 5-geschossig sein und soll sich an der umliegenden Struktur orientieren.

Für eine Büronutzung kommt insbesondere der zu erhaltende Baukörper Huysseallee 68 und die Bauzeile an der Heinrichstraße in Betracht. Architektonisch wird sich der bis zu 8-geschossige Baukörper an der Heinrichstraße von dem Wohnhochhaus abgrenzen, jedoch wird durch das Zusammenspiel der beiden Baukörper ein harmonisches architektonisches Bild entstehen.

Im Wohnhochhaus und an der Dreilindenstraße sollen ca. 10.000 qm Wohnfläche für ca. 100 Wohneinheiten geschaffen werden. An der Heinrichstraße soll eine Fläche von ca. 4.250 qm für Wohnen oder Gewerbe entstehen; das Bestandsgebäude Huysseallee 68 wird auch weiterhin mit ca. 2.000 qm Bürofläche genutzt.

Eine Tiefgarage, welche aus drei Untergeschossen besteht, bietet Platz für mehr als 200 Fahrzeuge.

Insgesamt bildet das Quartier an der Huysseallee eine zeitgemäße Bebauung, die den wachsenden gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht wird.

1.3. Freiräume / Freiflächen / Grün

Innerhalb der Neubebauung entsteht im Blockinnenbereich eine wohnungsnah private Freifläche. Diese soll durch ihre Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität erlangen und die notwendigen Kinderspielflächen aufnehmen. Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Huysseallee und Dreilindenstraße ist eine Bewältigung des Höhenunterschiedes im Bereich der Freifläche durch Treppen und Rampen vorgesehen.

Eine Dachbegrünung ist für den Bereich der Neubebauung (mit Ausnahme des Hochhauses) vorgesehen.

1.4. Nachhaltigkeit

Das integrierte Energie- und Klimakonzept der Stadt Essen, mit dem sich die Stadt klimaschützenden Zielen und Maßnahmen auf allen Ebenen ihres Handelns verpflichtet, wird im Grundsatz berücksichtigt. Mit Umsetzung der Neubebauung wird sich aufgrund der zu berücksichtigenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) der Primärenergiebedarf im Gegensatz zum baulichen Bestand erheblich reduzieren. Zudem ermöglicht die angestrebte hohe Grundstücksausnutzung eine freiflächenschonende Bauweise.

1.5. Erschließung

Der ruhende Verkehr wird in einer dreigeschossigen Tiefgarage untergebracht, die mit Ausnahme des Bestandsgebäudes Huysseallee 68 den kompletten Blockinnenbereich umfassen wird. Diese Tiefgarage soll über eine Zu- und Abfahrt an der Dreilindenstraße an das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Die Tiefgarage ist ausreichend dimensioniert, um sowohl die Stellplatznachfrage der zukünftigen Bewohner, der neuen Beschäftigten und der Altmietler zu befriedigen.

Die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen können das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen unproblematisch aufnehmen.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Stadtentwicklung

Der Planbereich stellt sich heute weitestgehend als eine Ansammlung von leerstehenden Gebäuden dar. Die Gebäude sind teilweise seit 30 Jahren nicht mehr bewohnt (Dreilindenstraße) und auch viele Jahre nicht mehr als Bürofläche genutzt worden. Als zentrale Fläche innerhalb des Südviertels im Umfeld von kulturellen Anziehungspunkten und dem Stadtgarten sind die Gebäude in einem desolaten bautechnischen Zustand. Die ehemals schöne Allee mit der vorhandenen optimalen Infrastruktur verkörpert an dieser Stelle ein deutlich untergenutztes unschönes Gebäude-Ensemble. Die neue Planung trägt zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Huysenallee bei.

2.2. Städtebau

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung erfolgt eine Aufwertung des Plangebietes durch attraktive Gestaltung eines neuen Siedlungsbereiches und Wiedernutzung einer zentral gelegenen, brachliegenden Fläche. Das geplante Wohnhochhaus wird aufgrund seiner Höhe und der attraktiven architektonischen Gestaltung einen städtebaulichen Akzent an der Huysenallee setzen.

Die geplante Bebauung mit dem großzügig angelegten grünen Innenhof mit privatem Spielplatz schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Die zeitgemäßen, architektonisch attraktiven Bebauungsformen tragen dazu bei, der Huysenallee wieder zu ihrer alten städtebaulichen Bedeutung zu verhelfen.

2.3. Verkehr

Planungsbedingt wird künftig das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes zunehmen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Mai 2017) wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden und ruhenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den benachbarten Knotenpunkten an der Huysenallee störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde an den Knotenpunkten Kleiststraße / Dreilindenstraße, Huysenallee / Friedrichstraße, Huysenallee / Heinrichstraße und Huysenallee / Baedekerstraße im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst.

Im Rahmen der Prognose wurden sowohl allgemeine verkehrliche Entwicklungen berücksichtigt als auch die durch das Bauvorhaben induzierte Änderung der Verkehrsnachfrage.

Demnach wurde ein Neuverkehrsaufkommen von 473 Kfz-Fahrten ermittelt, das sich zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr aufteilt.

Zur Bewertung der Verkehrssituation wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS berechnet.

Unter Berücksichtigung der heutigen Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wurde die künftige Parkraumnachfrage in der geplanten Tiefgarage mit mehr als 200 Stellplätzen ermittelt.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde wird voraussichtlich weniger als 40 Kraftfahrzeuge umfassen.
- Das erfasste (Analyse-) Verkehrsaufkommen kann am Knotenpunkt Huysseallee / Friedrichstraße unter den Bedingungen des zu Grunde gelegten Festzeitprogramms rechnerisch noch abgewickelt werden. Es wird rechnerisch eine Verkehrsqualität der Stufe QSV E ("mangelhaft") erreicht. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann bereits im Prognose Nullfall (aktuelles Verkehrsaufkommen plus allgemeiner Verkehrsentwicklung ohne das Planvorhaben) rechnerisch nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden (Verkehrsqualität der Stufe F "ungenügend"). Der durch die Umsetzung des Vorhabens errechnete Neuverkehr fällt gegenüber der allgemeinen Verkehrsentwicklung aber kaum noch ins Gewicht. Der Knotenpunkt ist bereits ohne die Umsetzung des Vorhabens überlastet.
- Am signalisierten Knoten Huysseallee / Heinrichstraße und am vorfahrtgeregelten Knoten Huysseallee / Baedekerstraße kann das erhobene und prognostizierte Verkehrsaufkommen rechnerisch jederzeit leistungsfähig mit einer Verkehrsqualität der Stufe A ("sehr gut") abgewickelt werden.
- Es tritt nur eine geringfügige Erhöhung der Wendeverkehre am Knotenpunkt Huysseallee / Baedekerstraße ein (bis zu 5 zusätzliche Wendevorgänge in der Spitzenstunde).
- Die rechnerisch hergeleitete Parkraumnachfrage kann künftig innerhalb der Tiefgarage vollständig gedeckt werden. Es bestehen noch erhebliche Reserven in der Tiefgarage.

Zwar ist der Knotenpunkt Huysseallee / Friedrichstraße rechnerisch bereits unter den Annahmen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose Nullfall) nicht mehr leistungsfähig, der durch die Umsetzung des Vorhabens errechnete Neuverkehr fällt aber gegenüber der allgemeinen Verkehrsentwicklung kaum noch ins Gewicht.

Da in einem dichten städtischen Verkehrsnetz eine große Anzahl von alternativen Routen zur Verfügung stehen, ist anzunehmen, dass die Verkehrsteilnehmer auch andere Wege nutzen werden, sobald ein Knotenpunkt seine Kapazität erreicht. Dieses Verhalten der Verkehrsteilnehmer kann ggf. an überlasteten Knotenpunkten zu einer Entlastung führen, sodass sich ggf. wieder eine angemessene Verkehrsqualität einstellt.

Die berechnete Überlastung am Knotenpunkt Huysseallee / Friedrichstraße steht daher einer Entwicklung des Plangebietes nicht grundsätzlich entgegen.

2.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Huysseallee, die eine Hauptverkehrsstraße im Straßennetz der Stadt Essen darstellt. Daher waren Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau zu erwarten.

Im Rahmen eines Schallgutachtens (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Mai 2017) wurden die von außen auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, wobei vorwiegend Verkehrsgeräusche maßgebend sind, ermittelt und bewertet. Weiterhin wurden auch die von dem Planbereich selbst ausgehenden Geräuschemissionen auf das Umfeld berücksichtigt.

Geräuschemissionen aus dem Planbereich

Üblicherweise sind von Wohn- und Büronutzungen mit Ausnahme des Verkehrsaufkommens keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten. Aus Sicht der Bewertung der Geräuschemissionen wird dabei getrennt zwischen dem Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrswegen und dem Verkehrsgeschehen auf dem Grundstück der Nutzung. Dabei ist im vorliegenden Fall ausschließlich die Zufahrt zur Tiefgarage von Bedeutung. Geräuschemissionen vom Planbereich sind also vorwiegend in Richtung der westlich angrenzenden Bebauung an der Dreilindenstraße zu erwarten.

Da eine vollständige Betrachtung aller denkbaren Möglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist, sollte in der schalltechnischen Untersuchung lediglich auf mögliche Konfliktpotenziale aufmerksam gemacht werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die schalltechnischen Wirkungen des konkreten Vorhabens detailliert zu prüfen, wenn eine entsprechende Detailplanung vorliegt.

Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens erfolgt die Bewertung der Immissionen nach der DIN 18005, die Orientierungswerte für eine Obergrenze der wünschenswerten Geräuschbelastung definiert. Da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der gewerblichen Nutzungen jedoch wiederum die TA Lärm Anwendung findet, sind deren Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen, die als Grenzwerte zu verstehen sind. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete, als die die Nachbarbebauung an der Dreilindenstraße festgesetzt ist, betragen 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

Die Ergebnisse zeigen, dass mit den getroffenen Annahmen gegenüber der Tiefgaragenzufahrt im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Mit etwa 47 dB(A) wird der IRW von 55 dB(A) um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum ist dagegen im Einzelfall eine Überschreitung des IRW für Allgemeine Wohngebiete möglich, wenn mehr als 10 Fahrten innerhalb einer Stunde erfolgen.

Dabei zeigt die Auswertung, dass die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage in den meisten Fällen den höchsten Pegelbeitrag liefert. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass eine Maximalneigung von 15% mit einem entsprechenden Zuschlag angesetzt wurde. Sollte diese Neigung im Endzustand geringer sein, würde auch der Pegelbeitrag der Zufahrtsrampe entsprechend geringer. So beträgt der Zuschlag bei einer Längsneigung von 10% lediglich 3 dB(A). Damit läge der Beurteilungspegel bei allen Immissionsarten unter 39 dB(A).

Im Zuge der Detailplanung bestehen daher Verbesserungsmöglichkeiten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist somit möglich.

Geräuschemissionen von Verkehrswegen

Laut den Ergebnissen des Gutachtens werden bereits heute an den meisten der in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Wohngebäuden abseits der Huysseallee die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erreicht oder knapp überschritten. So liegen die Beurteilungspegel an der Kleiststraße derzeit bei 56/48 dB(A). An der Huysseallee wurden die höchsten Beurteilungspegel für das Haus Nr. 85 mit 65/57 dB(A) errechnet. Hier sind allerdings die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zugrunde zu legen.

Durch die allgemeine Verkehrszunahme ist von einer Erhöhung des Beurteilungspegels im Prognose-Nullfall in einer Höhe 0,2 bis 0,5 dB(A) auszugehen. Diese ist für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Planung auf den Nebenstraßen (Heinrichstraße, Dreilindenstraße und Kleiststraße) bewirkt einen Anstieg der Beurteilungspegel um etwa 1 dB(A). Die Beurteilungspegel steigen demnach auf maximal 60/51 dB(A) an der Heinrichstraße bzw. 58/49 dB(A) an der Kleiststraße. Diese Veränderung ist im Grunde genommen für das menschliche Gehör irrelevant, da erst ab ca. 1 dB(A) Pegelunterschiede wahrgenommen werden können.

An der Huysseallee beträgt die Veränderung maximal 0,1 dB(A) und ist damit praktisch vernachlässigbar.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in keinem Fall zu befürchten, da die Grenze von 70/60 dB(A) nicht erreicht wird.

Geräuschemissionen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Für den Planbereich selbst sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht heranzuziehen.

Für die geplante Bebauung wurde ermittelt, dass im Planbereich an der östlichen Grenze entlang der Huysseallee im Tageszeitraum Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum ist im Mittel mit bis zu 58 dB(A) zu rechnen. Damit werden hier die Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

An der Dreilindenstraße liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum bei maximal 57 bis 59 dB(A) und an der Heinrichstraße bei maximal 60 dB(A). Im Nachtzeitraum ist mit 49 bis 51 dB(A) an der Dreilindenstraße und bis zu 51 dB(A) an der Heinrichstraße zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte hier eingehalten bzw. nur leicht überschritten.

Somit sind Schallschutzmaßnahmen insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden im Bereich der Huysseallee erforderlich. Auf die zu treffenden Maßnahmen wird im Kapitel VII.1.6 eingegangen.

2.5. Verschattung

Um den Einfluss der Neubebauung auf die Besonnung der angrenzenden Wohnbebauung zu untersuchen, wurde durch das Ingenieurbüro simuPLAN eine Verschattungsstudie erstellt.

Als Bewertungsgrundlage wurde der erste Teil der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen. Hiernach sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindes-

tens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März und 22. September) vier Stunden betragen. Um eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten zu gewährleisten, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden flächenhafte Auswertungen der Besonnungsdauer für den 17. Januar, den 21. März und den 21. Juni vorgenommen. Zusätzlich wurde für vier Standorte die Besonnungssituation tabellarisch und grafisch in Form von Horizontdiagrammen ausgewertet. Diese veranschaulichen für jeden Aufpunkt das zeitliche Ausmaß der täglichen Verschattung zu verschiedenen Zeiten im Jahr.

Bei der Bewertung der Besonnungsverhältnisse ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass für nordwest-, nord- und nordostseitige Fassaden aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 17. Januar auch bei fehlender Bebauung die Besonnungsdauer nicht den Anforderungen der DIN 5034 genügt.

Die Ergebnisse der Simulationsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Bebauungsplangebiet und der Umgebung überwiegt eine dicht angeordnete Blockrandbebauung, die insbesondere für die unteren beiden Geschosse in der Heinrichstraße, Teilbereichen der Dreilindenstraße und der Kleiststraße starke Verschattungen verursacht. Im Sommer treten aufgrund der höheren Sonnenstände deutlich längere Besonnungszeiten auf.
- Im Bereich der gesetzten Aufpunkte an den Südfassaden der Heinrichstraße und an der Ostfassade der Dreilindenstraße werden bereits heute die Anforderungen der DIN 5034-1 nicht oder nur teilweise eingehalten. Dies betrifft nicht nur das Erdgeschoss sondern auch das 1. OG.
- Die wesentlichen für die Besonnung relevanten baulichen Änderungen beschränken sich auf das neue Hochhaus an der Huysseallee und die geplante Öffnung der Blockrandbebauung an der Dreilindenstraße. Aufgrund der Lage des neuen Hochhauses und des positiven Effektes der baulichen Öffnung beschränken sich signifikante Veränderungen der Besonnung auf das nahe Umfeld der Planung.
- Im Bereich der Dreilindenstraße wird sich aufgrund der Baulücke die Besonnung an einigen Fassaden zum Teil verbessern.
- Im westlichen Bereich der dem Plangebiet gegenüber liegenden Bauzeile an der Heinrichstraße wird sich die Besonnungssituation durch den Schattenwurf des Hochhauses geringfügig verschlechtern. Dies tritt aber nur zu bestimmten Jahreszeiten auf und ist auf die unteren Geschosse beschränkt.
- Insgesamt ist aber im Hinblick auf den Bewertungsmaßstab der DIN 5034-1 die Besonnungssituation gegenüber dem Istzustand als vergleichbar einzustufen.

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme zur Verschattungsstudie wurde die maximale bauliche Ausnutzung, die der Bebauungsplan ermöglicht, im Sinne eines worst-case-Szenarios berücksichtigt. Im Kreuzungsbereich Dreilindenstraße / Kleiststraße führt die Annahme einer nach Bebauungsplan grundsätzlich möglichen vollständig geschlossenen Randbebauung an der Dreilindenstraße zu einer Verstärkung der Verschattungseffekte. So verkürzt sich die Besonnungsdauer am 17.01. von 99 auf 64 Minuten und am 21.03. von gegenwärtig 289 auf 183 Minuten. Während am 17.01. der Anforderungswert der DIN 5034 von 60 Minuten noch überschritten

wird, unterschreitet die Besonnungsdauer am 21.03. den Wert von 240 Minuten. Für einen Aufpunkt gegenüber der Neubebauung an der Dreilindenstraße wird sich die gegenwärtige Besonnungsdauer am 17.01. von 58 Minuten nach der Planungsrealisierung geringfügig auf 51 Minuten reduzieren. Am 21.03. verkürzt sich hier die Sonnenscheindauer von derzeit 206 auf 133 Minuten. Die Anforderungen der DIN 5034-1 werden somit insgesamt nicht eingehalten.

Allerdings ist an dieser Stelle keine durchgängig geschlossene Bebauung vorgesehen. Die vom Investor angestrebte unterbrochene Bebauung führt zu einer Steigerung der Besonnungsdauer am 17.01. auf 114 Minuten; am 21.03. tritt eine Verringerung auf 221 Minuten und am 21.06. keine Veränderung ein. Da das abgestimmte städtebauliche Konzept Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Essen und dem Investor ist, kann die oben genannten Besonnungsdauer (mit Berücksichtigung einer unterbrochenen Bauzeile) als realistisch angenommen werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die aufgeführten Werte auf das unterste Geschoss bezogen sind, da hier die Verschattung naturgemäß am stärksten ist. In den höher liegenden Etagen wird die Verschattung durch die umliegende Blockrandbebauung weiter abnehmen.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zudem explizit zu berücksichtigen, dass das Untersuchungsgebiet in einem typischen innerstädtischen und hochverdichteten Bereich liegt. Es handelt sich überwiegend um eine klassische Blockrandbebauung auf historischem Stadtgrundriss. Kennzeichnend für diese Art der Bebauung sind die geschlossene Bauweise (Häuserblocks) und der innenliegende Freiraum, der häufig als Gartenanlage genutzt wird. Typisch für diese Bauform ist jedoch auch der geringe Bebauungsabstand der mehrgeschossigen Gebäude, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt.

Eine Besonnung, wie sie in der DIN 5034 empfohlen wird, kann hier in der Regel weder am 17.01. noch zur Tag- und Nachtgleiche gegeben sein. Dies zeigt sich auch in der Umgebung des Plangebietes (z.B. in der Kleiststraße).

Verschattungen, wie sie durch die geplante Bebauung verursacht werden, stellen in Innenstädten also keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, führen aber nicht zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung.

Insgesamt sind mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen für die Bestandsbebauung in Bezug auf eine unzumutbare Verschattung verbunden. Daher wird im vorliegenden Fall der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Wohnhochhauses und einer ergänzenden Blockrandbebauung der Vorrang vor dem Beibehalt einer unveränderten Verschattungssituation eingeräumt.

Auch für das Gebäudeensemble Philharmonie / Saalbau ist eine erhebliche zusätzliche Verschattung ausweislich der durchgeführten Verschattungsstudie nicht zu befürchten. Lediglich für einzelne Fassadenabschnitte wird insbesondere für den Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte Juli eine Verringerung der Sonnenscheindauer eintreten. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass ein besonderes Schutzbedürfnis in Bezug auf die Besonnung bei dem Gebäudeensemble nicht besteht. Für den Bereich des Stadtgartens beschränken sich aufgrund der Entfernung und der Lage im Osten des geplanten Wohnhochhauses Minderungen der Sonnenscheindauer durch den Schattenwurf ebenfalls auf den Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte Juli und auch dann nur auf die Abendstunden. Aufgrund des Bestandes an großen Bäumen werden diese

vom Hochhaus hervorgerufenen Verschattungen in weiten Bereichen des Stadtgartens aber nicht wahrnehmbar sein. Insgesamt sind die geringfügigen zusätzlichen Verschattungen im Bereich Philharmonie / Saalbau und Stadtgarten als hinnehmbar zu bewerten.

2.6. Windkomfort

An der Huysseallee soll ein bis zu 60 Meter hohes Wohnhochhaus die dort vorhandene Bebauung ersetzen. Da im nahen Umfeld hoher Gebäude bei stürmischen Wetterlagen sehr hohe Windgeschwindigkeiten auftreten können, wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die windklimatischen Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität im Bebauungsplangebiet und der näheren Umgebung zu ermitteln und zu bewerten.

Die windklimatische Studie basiert auf dreidimensionalen numerischen Windfeldsimulationen mit dem mikroskaligen Strömungsmodell MISKAM. Die Ergebnisauswertungen zeigen, dass sich nach der Realisierung des Planungsvorhabens erwartungsgemäß Änderungen des bodennahen Windfeldes im Umfeld des geplanten Gebäudes ergeben.

Aufgrund der Integration des Hochhauses in die Blockrandbebauung sind die zu erwartenden Windgeschwindigkeitszunahmen auf relativ kleine Bereiche beschränkt und fallen deutlich geringer aus als bei einer Einzelstellung eines vergleichbaren Gebäudes.

Die höchsten Windgeschwindigkeiten treten zudem in Bereichen mit windklimatisch unkritischen Nutzungen auf. Komforteinschränkungen oder gar Gefährdungen von Passanten sind im Umfeld des Hochhauses nicht zu erwarten.

Im Bereich der Huysseallee können Verschlechterungen des Luftaustausches mit möglichen negativen lufthygienischen Folgen ausgeschlossen werden.

Der Innenbereich des neuen Bebauungsblocks mit dem hier angeordneten Spielbereich weist eine sehr gute Aufenthaltsqualität im Hinblick auf den Windkomfort auf.

2.7. Weitere Umweltauswirkungen

Weitere Umweltauswirkungen werden in Kapitel VII der Begründung behandelt.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für das Baugebiet innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Diese Festsetzung dient entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer gemischt genutzten Bebauung, die aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen bestehen soll.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011“. Mit dem Ausschluss soll der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche begegnet werden, um diese vorhandenen Versorgungsbereiche zu stärken.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie an dieser Stelle aufgrund eines potentiell hohen Kunden- oder Besucheraufkommens nicht wünschenswert sind. Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution werden in den Mischgebieten ebenfalls nicht zugelassen. Dieser Ausschluss auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen die vorgenannten Nutzungen in diesem Bereich nicht verträglich sind und diese Nutzungen zu Störungen für das gesamte Umfeld führen könnten. Es soll ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort entstehen, dessen Außenwirkung und Image durch solche Nutzungen nicht geschädigt werden sollte. Das Mischgebiet soll in erster Linie der Unterbringung von Wohnnutzungen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In dem privaten Innenhof sollen auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich ermöglicht werden. Zur Sicherung einer gestalterischen Unterordnung setzt der Bebauungsplan fest, dass diese eine maximale Grundfläche von 7,5 qm nicht überschreiten dürfen.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In Anlehnung an den baulichen Bestand und in Berücksichtigung der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen. Die Oberkante Gebäude ist dabei als Höchstmaß (einschließlich Attika, ohne notwendige technische Einrichtungen) über Normalhöhennull (NHN) definiert.

Für die Gebäudezeile an der Dreilindenstraße wird eine maximale Gesamthöhe von 117,1 m über NHN festgesetzt. Damit wird der Höhe des südlich angrenzenden Gebäudes Dreilindenstraße 93, welches eine Firsthöhe von 117,10 m aufweist, entspro-

chen. Wie im baulichen Bestand ist eine Gebäudehöhe von rund 19 Metern über der heutigen Straßenfläche der Dreilindenstraße möglich.

An der Heinrichstraße wird die Gebäudehöhe auf 123,10 m über NHN beschränkt, um die hier vorgesehene, bis zu 8-geschossige Bebauung zu ermöglichen. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche der Heinrichstraße bewegt sich zwischen ca. 99,2 m über NHN im Kreuzungsbereich zur Huysseallee und rund 97,2 m im Kreuzungsbereich zur Dreilindenstraße. Bezogen auf das Straßenniveau kann der neue Gebäudekomplex somit eine Maximalhöhe zwischen 24 und 26 Metern aufweisen.

Für das bis zu 20-geschossige Wohnhochhaus an der Huysseallee wird die Maximalhöhe auf 161,00 m über NHN festgesetzt. Damit kann das Gebäude eine Höhe von rund 60 m, bezogen auf das heutige Niveau der Huysseallee, erreichen.

Mit den getroffenen Höhenbeschränkungen ist sichergestellt, dass die nach Landesbauordnung NRW einzuhaltenden Abstandsflächen im Umfeld vollständig eingehalten werden.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO soll für das festgesetzte Mischgebiet das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 beschränkt werden. In Anlehnung an die vorhandene urbane Verdichtung und der städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Die Überschreitung ist in dem Maß erforderlich, da die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden können. Aufgrund der geringen Planbereichsfläche ist es sinnvoll und erforderlich, praktisch das gesamte Grundstück für die Tiefgarage in Anspruch zu nehmen. Da sich im unmittelbar angrenzenden Umfeld mit dem Stadtgarten umfangreiche Grün- und Freiflächen anschließen, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für die vorgesehene Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich ausschließlich um bereits heute versiegelte Flächen handelt. Durch die festgesetzte Begrünung der von nicht überbauten Decken der Tiefgarage wird zudem sowohl die ökologische Qualität als auch die Aufenthaltsqualität (insbesondere für Bewohner und Mitarbeiter) zunehmen. Auch die festgesetzte Dachbegrünung von Teilen der Neubebauung trägt zu einer Verminderung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades bei.

1.2.3 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Bezogen auf die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von ca. 0,38 ha errechnet sich unter Zugrundelegung der vorgesehenen Bebauung mit bis zu 20 Vollgeschossen eine erforderliche Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 5,0.

Diese Geschossflächenzahl überschreitet die Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Gemäß Baunutzungsverordnung soll in Mischgebieten eine Obergrenze von 1,2 eingehalten werden.

Die Obergrenzen können jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall liegen städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO rechtfertigen. So ist es das Ziel des Bebauungsplanes, im Umfeld der Innenstadt von Essen und dem bevorzugten Wohnstandort Rüttenscheid, nahe am Stadtkern, Wohn- und Büroflächen und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Damit wird die Entwicklung einer städtisch geprägten, gemischt genutzten Bebauung unterstützt. Auch ist es das Ziel, mit dem rund 60 m hohen Wohnhochhaus einen städtebaulichen Akzent als Gegenpol zur Philharmonie und dem Stadtgarten zu setzen.

Folgende städtebauliche Erfordernisse begründen die stadträumlich gebotene Verdichtung:

- Vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen ist es Ziel der Stadt Essen, u.a. die Schaffung urbaner und verdichteter Quartiere mit hochwertigen städtebaulichen Konzepten in den Vordergrund zu stellen und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu nutzen.
- Durch seine Lage an Hauptverkehrsstraßen verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV). Dies betrifft nicht nur den innerstädtischen, sondern auch den überörtlichen Verkehr über die Friedrichstraße/Bismarckstraße.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage unmittelbar an einer U-Bahn-Station und der fußläufigen Entfernung zum Hauptbahnhof einen hervorragenden ÖPNV-Anschluss. Diese verkehrlichen Ressourcen müssen genutzt werden. Deshalb eignet sich der Standort Huysseallee vor allem vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in der südlichen Innenstadt bis hin zum bevorzugten Wohnstandort Rüttenscheid als ein städtebaulicher Verdichtungsschwerpunkt.
- Das geplante besondere Wohnkonzept mit unterschiedlichen Angeboten auch für Mitarbeiter der benachbarten Firmenzentralen ist für eine verdichtete Bauweise besonders geeignet.
- Durch die im Umfeld befindlichen Hochhäuser ist die Konzentration von Hochhäusern an diesem Standort eine sinnfällige und im Hinblick auf die Stadtgestaltung folgerichtige und konsequente städtebauliche Maßnahme.
- Durch das geplante Hochhaus, als Teil eines architektonisch und städtebaulich hochwertigen Ensembles, erfährt die Huysseallee eine weitere Imageaufwertung. Die weithin sichtbare markante und qualitätvolle Architektur des Hochhauses führt somit auch zu einer positiven Adressbildung für die Nachbarschaft.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe sowie die Lage im verdichteten Kernbereich zwischen der Innenstadt und Rüttenscheid rechtfertigt eine verdichtete Bebauung. Der hohe Ausnutzungsgrad der Baufläche ergibt sich aus der geringen

Größe des Grundstücks und entspricht auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Die vorgenannten Gründe rechtfertigen zur Umsetzung einer hochwertigen und dem Standort angemessenen Bebauung eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Folgende Maßnahmen und Umstände sind geeignet, die Dichteüberhöhung auszugleichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Blockrandbereich mit erheblichem Bauvolumen. Die Fläche ist derzeit vollständig versiegelt und ohne Vegetation. Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage verbleiben Freiflächen für eine qualitativ hochwertige Erdüberdeckung der Tiefgarage. Diese wird ebenso wie eine teilweise Dachbegrünung textlich festgesetzt. Daraus ergeben sich kleinklimatische und ökologische Verbesserungen für das Plangebiet und die Umgebung.
- Die Wohnungen im Wohnhochhaus sollen großteils einen individuellen Freibezug (Balkone) erhalten. Als persönlicher Freiraum stellen sie eine Bereicherung und attraktive Nutzfläche für die Bewohner dar.
- Neben den Freiflächen auf dem Grundstück stehen mit dem Stadtgarten großflächige und öffentlich zugängliche Freiflächen in der Umgebung zur Verfügung.
- Es entsteht durch die Neubebauung im Zusammenhang mit den geplanten und den vorhandenen Nutzungen im Umfeld ein Quartier mit hochwertiger Mischnutzung (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einzelhandel, Gastronomie), das im besonderen Maße Nachhaltigkeitskriterien (kurze Wege, Minimierung des Verkehrsaufkommens usw.) genügt. Davon profitieren in besonderem Maße Bewohner, Besucher und Beschäftigte im Umfeld.
- Sämtliche Stellplätze des Bauvorhabens werden immissionsschützend in einer Tiefgarage angeordnet.
- Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hinsichtlich des Windkomforts und der Besonnung weitestgehend vermieden werden.
- Die von dem Vorhaben ausgehenden Schallemissionsauswirkungen des Vorhabens wurden ebenfalls geprüft. Der entstehende Neuverkehr hat keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung.
- Die verkehrlich günstige Lage erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung, die zugleich eine effektive Nutzung der städtischen Infrastruktur bedeutet.
- Für das Plangebiet liegt mit der U-Bahnanbindung und dem nahegelegenen Hauptbahnhof ein sehr gutes ÖPNV-Angebot vor, das u.a. eine direkte Anbindung an Ziele im Stadtgebiet und weitere überörtliche Ziele sichert.
- Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsräume bis auf geringfügige Inanspruchnahmen von Teilen der überbreiten Gehwege an der Huyssenallee und der Heinrichstraße nicht verändert.

- Vom Vorhaben gehen zusätzliche Verkehrsströme aus. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass auch die ursprünglich am Standort vorhandenen Nutzungen Verkehr erzeugt haben. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen ist ausweislich der durchgeführten Verkehrsuntersuchung weiterhin gewährleistet.
- Da das Plangebiet innenstadtnah liegt und Versorgungs-, Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar oder unmittelbar angrenzend vorhanden sind, bestehen für den Standort auch hier besondere Lagevorteile, die eine erhöhte Ausnutzung rechtfertigen.

Sonstige öffentliche Belange, wie z.B. Flächennutzungsplan oder Ziele der Raumordnung und Landesplanung widersprechen dem Vorhaben nicht.

Auch besondere Rücksichtnahmen auf Planungen nach anderen Rechtsvorschriften sind nicht gegeben.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Obergrenze der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan für jeden Gebäudeteil entsprechend festgesetzt. Um eine Angleichung der Neubebauung an den baulichen Bestand in der Dreilindenstraße zu gewährleisten, wird an dieser Stelle die Geschossigkeit auf 5 Vollgeschosse begrenzt.

An der Heinrichstraße wird zukünftig eine bis zu 8-geschossige Bebauung ermöglicht, die aufgrund geringerer Geschosshöhen im wesentlichen der heute vorhandenen siebengeschossigen Bebauung entspricht.

Mit der Festsetzung einer bis zu 9-geschossigen Bebauung wird das Wohn- und Geschäftshaus Huysseallee 68 im baulichen Bestand bestätigt, da dieses Gebäude auch weiterhin genutzt werden soll.

Für das Wohnhochhaus werden entsprechend der städtebaulichen Planung 20 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sichern die Bebauung in dem vorgesehenen Umfang.

Im Bereich des Wohnhochhauses an der Huysseallee soll u.a. die öffentliche Verkehrsfläche in einer Tiefe von bis zu 3,0 m durch Balkone überbaut werden können. Mit dieser Festsetzung sollen die im abgestimmten Gestaltungsentwurf vorgesehenen, großzügigen Balkone ermöglicht werden. Diese Überbauung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Baugrenze mit der Bezeichnung ÜF 1 gesichert. Weiterhin erfolgt die konkretisierende Festsetzung, dass die lichte Höhe zwischen der Überbauung und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 6,0 m betragen muss. Für die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche wird zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger eine vertragliche Gestattung abgeschlossen.

1.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden, um die oberirdischen Flächen für höherwertige Nut-

zungen wie die Wohn- und Geschäftshausbebauung vorhalten zu können. Zudem soll das geplante städtebauliche Konzept mit einer attraktiven Freiflächengestaltung im Blockinnenbereich umgesetzt werden. Daher wird festgesetzt, dass gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in dem Mischgebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

1.5. Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Planbereich wird von den umgebenden Straßen unmittelbar erschlossen. Die Ausweisung von Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Erschließung ist daher nicht notwendig. Allerdings ist es beabsichtigt, die Fassade der geplanten Bebauung an der Huysenallee mit bis zu 3 Meter in den Straßenraum hineinragenden Balkonen auszustatten. Entlang der Huysenallee werden hierzu Flächen der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig) überbaut und somit in einer Breite von 3,0 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche, überlagert mit einer Festsetzung zur Überbauung ab einer lichten Höhe von mehr als 6,0 m, festgesetzt.

Entlang der Huysenallee und der Heinrichstraße sollen aufgrund der dort vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und der Nähe zum Kreuzungsbereich keine Grundstücksausfahrten auf/vom Grundstück der Mischgebietsflächen erfolgen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher entlang dieser Straßen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Die Immissionsituation ist, wie unter Kapitel VI.2.4 ausgeführt, detailliert begutachtet worden.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Für die Gebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Straße) und Immissionsort (Gebäudefassade)

Ein weiteres Abrücken der Gebäude von den Lärmquellen ist nicht möglich, da die Entwicklungsflächen begrenzt sind und ansonsten eine wirtschaftliche Bebauung nicht mehr möglich sein würde. Zudem ist die Huysenallee durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Diese Prägung soll auch mit der Neubebauung bestehen bleiben. Zudem könnte entlang der Huysenallee selbst bei einer zurückgesetzten Bebauung der Orientierungswert der DIN 18005 nicht eingehalten werden.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden zur Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind im verdichteten Kernbereich der Stadt Essen unüblich und unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht hinnehmbar. Das Stadtbild ist insbesondere entlang der Huysenallee durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie geprägt. Zudem sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Tatsache, dass die Schallimmissionen durch die nahegelegenen Straßen auf höhergeschossige Gebäude treffen, aufgrund der umzusetzenden Wandhöhen nicht praktikabel.

Die vorhandene und vorgesehene Blockrandbebauung stellt aber ein aktives Schallhindernis für die rückwärtig vorgesehene Bebauung dar.

Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" wie Stellung und Gestaltung von Gebäuden mit möglichst großen geschützten Bereichen und Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten bzw. Funktionsräume und Räume mit unempfindlicher Nutzung an die verlärmte Seite des Gebäudes.

Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung hat die positive Wirkung, dass die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Huysenallee, die Wohnbebauung an der Dreilindenstraße und die Freiflächen im Innenbereich durch die Blockrandbebauung deutlich abgeschirmt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen weitere Maßnahmen der sog. "architektonischen Selbsthilfe" (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenster) für die Wohnnutzungen im angestrebten Wohnhochhaus an der Huysenallee geprüft werden. Eine vollständige lärmabgewandte Stellung des Gebäudes (d.h. mit Aufenthaltsräumen, die in Richtung Westen ausgerichtet wären) ist aber voraussichtlich nicht möglich, da die Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit nicht gegeben ist. Zudem sprechen auch Aspekte der Belichtung und Besonnung gegen eine derartige Bebauung.

Des Weiteren ergeben sich für die Außenwohnbereiche des Wohnhochhauses an der Huysenallee an der straßenseitigen Fassade Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, da an den vorgesehenen Balkonen entlang der Huysenallee Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) auftreten.

Bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) ist davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu erwarten sind und keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Ab einem Beurteilungspegel > 62 dB(A) sind allerdings zum Schutz der Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies betrifft insbesondere die Fassaden des Wohnhochhauses an der Huysenallee. Hier ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) eingehalten wird. Gegebenenfalls sind bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) vorzusehen, die zu einer Abschirmung der Balkonbereiche beitragen.

Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-

Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

Auch dieser Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt auf der Grundlage der RLS 90 in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen.“

Maßnahmen des passiven Schallschutzes

Nachrangig sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz, z.B. an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sowie Schalldämmlüfter) vorzusehen.

In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (VDI 2719).

Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

Im vorliegenden Fall hat das Schallgutachten ermittelt, dass an den zur Huysseallee ausgerichteten Fassaden maximal Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich sind. Somit kann ein ausreichender Schutz der Wohnnutzungen über die passiven Maßnahmen sichergestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Schallschutz der Schallschutzklasse 2 bereits mit Fenstern erzielt wird, die die aktuellen Anforderungen an Wärmeschutz erfüllen. Insofern ist nur an der Fassade zur Huysseallee mit erhöhtem Aufwand für baulichen Schallschutz zu rechnen.

Für das vorliegende Mischgebiet wird dem entsprechend folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung:

Im Mischgebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Verkehrsstraßen (Huysseallee, Heinrichstraße und Dreilindenstraße) 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 gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
1. <i>Schlafräume nachts</i>	<i>35 dB(A)</i>
2. <i>Wohnräume tagsüber</i>	<i>40 dB(A)</i>
3. <i>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>	
3.1. <i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche</i>	

	<i>Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	<i>40 dB(A)</i>
3.2.	<i>Büros für mehrere Personen</i>	<i>45 dB(A)</i>
3.3.	<i>Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	<i>50 dB(A)</i>

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 schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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.

1.7. Natur und Landschaft

Teile der Neubebauung sollen eine Dachbegrünung erhalten. Davon ausgenommen ist das Bestandsgebäude Huysenallee 68, für das einerseits der Bestandsschutz gilt, darüber hinaus jedoch zudem die statischen Erfordernisse eine aufwändige Dachbegrünung voraussichtlich nicht erlauben werden. Auch für das geplante Wohnhochhaus wird von einer Dachbegrünung abgesehen, da diese Maßnahme auf Grund der Höhe sowohl optisch als auch mikroklimatisch nicht wirksam werden kann. Entsprechend wird festgesetzt, dass in den gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind und die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 6 cm betragen muss. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Weiterhin wird eine Festsetzung zur Begrünung der Decken von Tiefgaragen aufgenommen. Diese sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung von Tiefgaragendächern und Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und bietet insbesondere im Bereich des Innenhofes attraktive Aufenthaltsflächen für Anwohner und Benutzer.

2. Hinweise

2.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern-, DIN EN ISO 10140-2 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Mai 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Mai 2017
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), umweltbüro essen, Essen, 13.02.2017
- Bericht zu windklimatischen Untersuchungen, simuPLAN Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 10.04.2017
- Verschattungsstudie, simuPLAN Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 11.04.2017
- Ergänzende Untersuchungen zur Verschattungsstudie, simuPLAN Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 16.10.2017

2.3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

2.4. Spielplätze

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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)".

2.5. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

2.6. Bodendenkmäler

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

2.7. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

2.8. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

2.9. Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

2.10. Überwachungsbedürftige Abfälle

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m²)
Plangebiet des Bebauungsplanes	ca. 4.000 m²
Mischgebiet	ca. 3.800 m ²
- davon festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.800 m ²
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.000 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 200 m ²

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre aber auch aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Vorhabengrundstücks nicht zu erbringen.

Ein Umweltbericht wird auf Grundlage von § 13a BauGB nicht erstellt. Im folgenden werden die Belange der Umweltschutzgüter aber zusammenfassend dargelegt und bewertet:

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gesundheitsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen, bedingt durch Straßenverkehr von den umliegenden Verkehrsstraßen (insbesondere der Huyssenallee) ein. Der Beurteilungspegel liegt an der Huyssenallee am Tag bei 65 dB(A) und 57 dB(A) in der Nacht. An der Bebauung im Umfeld nehmen die Lärmimmissionen aufgrund der abseitigen Lage und der Abschirmung durch die Neubebauung ab (siehe Punkt VI.2.4).

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Durch die planungsbedingte Verkehrserzeugung wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes erhöhen. Dies geht in der Regel mit einer Erhöhung des Verkehrslärms einher. So steigen die Beurteilungspegel an der Huyssenallee um 0,1 dB(A). An der Heinrichstraße bzw. an der Kleiststraße steigen die Beurteilungspegel um rund 1 dB(A) auf maximal 60/51 dB(A) bzw. 58/49 dB(A). Diese Veränderung ist im Grunde genommen für das menschliche Gehör irrelevant, da erst ab ca. 1 dB(A) Pegelunterschiede wahrgenommen werden können.

Wesentliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf schützenswerte Nutzungen infolge zunehmender Verkehrsbelastungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Weiterhin wurden im Gutachten gewerbliche Geräuscheinwirkungen beurteilt, da die Tiefgarage auch den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet dient. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung möglicher Minderungsmaßnahmen (z.B. Neigung der Zufahrtsrampe) die Immissionsrichtwerte im Bereich der umgebenden Wohnbebauung eingehalten werden. Entsprechende Details sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Weiterhin ist das Plangebiet selbst von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Dies macht die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da an der Huysseallee eine geschlossene Gebäudefront errichtet werden soll, sind hiervon voraussichtlich nur die der Huysseallee zugewandten Fassaden betroffen. Die rückwärtigen Bereiche werden ebenso wie der Innenhof durch die Neubebauung weitgehend abgeschirmt.

Auch für Außenwohnbereiche (Balkone) an der Huysseallee ergeben sich an der straßenseitigen Fassade Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, da an einigen Geschossen ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) überschritten wird. Hier ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen der Beurteilungspegel von 62 dB(A) eingehalten werden kann.

Die erforderlichen, beim Bau der Gebäude vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Maßnahmen werden in Kapitel VII 1.5 ausgeführt.

Erholung und Freizeit

Mit den begrünten Innenhofflächen werden erstmals Aufenthaltsbereiche innerhalb des Planbereiches geschaffen.

Die Anforderungen an den gesetzlich geforderten Lärmschutz werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist derzeit vollständig versiegelt. In Pflanzkübeln im Innenhof finden sich einzelne Zierpflanzen.

Eine Bewertung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Umweltbüro essen, 13.02.2017).

Zusammenfassend ist vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die artenschutzrechtlichen Belange den Vollzug des Bebauungsplanes in Frage stellen könnten.

Weitergehende Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Im Rahmen der Abrissgenehmigungen sind über Nebenbestimmungen Vermeidungsmaßnahmen festzulegen, die eine Schädigung von im Planbereich nicht gänzlich auszuschließenden Fledermäusen verhindern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Baumaßnahmen werden ausschließlich versiegelte Flächen ohne bioökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen oberhalb der zukünftigen Tiefgarage und der Dachbegrünung von großen Teilen der Neubebauung wird sich eine geringfügige Verbesserung der bioökologischen Situation einstellen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

3. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig versiegelt. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind im Plangebiet ausschließlich anthropogen überformte, teilweise aufgefüllte Böden betroffen. Zudem wurde durch Bauwerke intensiv in die Bodenstruktur eingegriffen, so dass natürliche Böden nicht mehr vorhanden sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da keine natürlichen Böden vorhanden sind, sind trotz der vorgesehenen, fast vollflächigen Unterbauung des Plangebietes mit einer Tiefgarage keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

4. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung erfolgt derzeit keine Niederschlagswasserversickerung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet auch weiterhin nicht vorgesehen. Allerdings wird die vorgesehene Begrünung des Innenhofes oberhalb der Tiefgarage zu einer Minderung des Oberflächenwasserabflusses führen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

5. Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Fahrverbot ausgenommen sind.

Für das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen davon auszugehen, dass die Belastung der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Es gibt keine Hinweise darauf, dass für Luftschadstoffe festgesetzte Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten und untersuchten Schadstoffe voraussichtlich eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich anzusehen.

6. Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Verfahrensgebiet liegt am Rande einer Fläche, für die in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen der Klimatoptyp „Innenstadtklima“ ausgewiesen ist. In unmittelbarem Umfeld schließt sich östlich des Plangebiets der Stadtgarten an, der als Ausgleichsraum eingestuft werden kann. Im Umfeld besteht voraussichtlich kein nennenswerter Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich.

Der Planbereich ist der Raumkategorie „Lastrum Innenstadt“ zugeordnet. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen in der Vermeidung weiterer negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen; Blockinnenhöfe sollten wenn möglich entkernt und begrünt werden, zudem sollten Flachdachbegrünungen vorgesehen werden.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet nicht vorhanden. Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Neubebauung wird es keine wesentliche Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika geben. Der für den Bereich des Bebauungsplanes in der Klimaanalyse Essen dargestellt Klimatotyp „Innenstadtklima“ wird bestehen bleiben.

Aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere der Begrünung des Innenhofes, ist eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Den Zielen der Klimaanalyse und des Klimaschutzplanes NRW wird damit im Grundsatz entsprochen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich anzusehen.

7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schützenswerte und potenziell negativ betroffene Kulturgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht.

Im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens befindet sich das Baudenkmal „Städtischer Saalbau und Philharmonie“ (Huysenallee 53), welches in der Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Unmittelbare Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Allerdings ist durch das Wohnhochhaus, welches die Dimensionen der umgebenden Bebauung überschreitet, der Umgebungsschutz des Baudenkmals betroffen. Negative Auswirkungen auf die betroffenen Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter als nicht erheblich anzusehen.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

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

Durch die Planung werden leerstehende und technisch veraltete Gebäude durch eine gemischt genutzte Bebauung mit Wohn- und Büroflächen in einer neuen, qualitativ hochwertigen Gestaltung ersetzt. Damit sind insbesondere auch nachstehende positive Effekte für den Gesamtraum verbunden:

- die Flächengestaltung und -erweiterung für die städtebauliche Entwicklung zeitgemäßer Wohnnutzungen,
- die Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebotes in einem Wohnhochhaus,
- der Bau eines städtebaulichen Merkzeichens in prägnanter Architektursprache zur Betonung des Straßenabschnittes der Huysseallee im Umfeld der Philharmonie,
- bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

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.

Demgegenüber kann die Umsetzung der Planungsziele insbesondere für vorhandene Wohnnutzungen im Umfeld zu Beeinträchtigungen führen. Als mögliche Beeinträchtigungen sind hier zunächst ein verstärktes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmemissionen zu nennen. Allerdings ist aufgrund der Zahl an möglichen Wohneinheiten und der Verteilung auf verschiedene Erschließungsstraßen nicht von einer solchen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen, dass dies erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen würde. Von den neuen Nutzungen selbst geht keine erhebliche Lärmentwicklung aus. Auch die vom zu erwartenden Neuverkehr ausgehenden Lärmemissionen werden auf der Grundlage der durchgeführten gutachterlichen Untersuchung als nicht erheblich eingestuft bzw. es kann unter Berücksichtigung von Optimierungsmaßnahmen, die im Zuge der Detailplanung z.B. bei den Tiefgaragenzufahrten vorzunehmen sind, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Umfeld sichergestellt werden.

Relevante Beeinträchtigungen des Umfeldes aufgrund einer zunehmenden Verschattung und Windfeldveränderungen können ebenfalls ausgeschlossen werden. Zwar wird es an einzelnen Gebäuden im Umfeld zu einer geringfügig erhöhten Verschattung zu bestimmten Jahreszeiten kommen, dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in einem innerstädtischen und hochverdichteten Bereich liegt. Typisch für diese Standorte ist der geringe Bebauungsabstand bei mehrgeschossigen Gebäuden, was zu unvermeidbaren Verschattungseffekten führt. Verschattungen, wie sie durch die geplante Bebauung verursacht werden, stellen in diesen Lagen keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar. Im vorliegenden Fall wird daher der Umsetzung des Wohnhochhauses gegenüber einer in einigen Bereichen geringfügig zunehmenden Verschattung Vorrang eingeräumt.

Das Ortsbild und auch der Ausblick für die angrenzenden Bewohner wird sich mit der Errichtung eines Wohnhochhauses erheblich ändern. Diese Änderungen sind vor dem Hintergrund der hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Neubebauung sowie des aktuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds als hinnehmbar und auch wünschenswert zu bewerten.

Die übrigen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt sind nicht so gravierend, als dass sie der angestrebten Bebauung grundsätzlich gegenüber stehen (nähere Ausführungen siehe hierzu in Kapitel IX).

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Allerdings ist der Erwerb einer Teilfläche des Straßengrundstückes Huysseallee durch den Investor erforderlich, um die Planung umsetzen zu können. Dieses Teilstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet. Auch an der Heinrichstraße soll ein Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Größe von rund 30 qm in den Geltungsbereich einbezogen werden. An dieser Stelle soll ein Teil des überbreiten Gehwegs im Kreuzungsbereich Heinrichstraße / Dreilindenstraße überbaut werden. Auch das Flurstück 311 im Kreuzungsbereich Dreilindenstraße / Heinrichstraße ist öffentlich gewidmet und soll gleichfalls in das Bauvorhaben einbezogen werden. Hier ist ebenfalls ein Ankauf durch den Investor vorgesehen.

Erst nach Rechtskraft eines neuen Bebauungsplanes ist der Abschluss eines Entwicklungsverfahrens möglich, welches Voraussetzung für den Verkauf der Teilflächen an den Investor ist.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Bebauungsplan Nr. 18/16 ist aus den Darstellungen des RFNP („Allgemeiner Siedlungsbereich“/„Gemischte Bauflächen“) entwickelt.

XIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Ronald Graf
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B/Planen

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand