

Bebauungsplan Nr. 2/06
"Hachestraße / Selmastraße "

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Begründung
einschließlich Umweltbericht

Fassung vom 14.07.2006

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.09 2004 (BGBI. I. S.
2414). In der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und



I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungsplan	8
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
2.1. ÖPNV	10
2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
2.3. Ruhender Verkehr	12
2.4. Fußläufiger Verkehr	12
3. Infrastruktur	12
4. Natur und Landschaft	12
5. Immissionsschutz	13
6. Bodenverunreinigungen	13
V. Städtebauliches Konzept	14
1. Variantenuntersuchung	14
2. Entwurfsbeschreibung	14
3. Auswirkungen der Planung	15
VI. Planinhalte	16

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
1.3.		Verkehr 20
1.4.		Natur und Landschaft 21
1.5.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
2.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	22
	Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist	22
3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
3.1.		Denkmalschutz 23
3.2.		Sanierungsgebiete 23
4.	Hinweise	23
4.1.		Satzungen der Stadt Essen 23
4.2.		Gutachten 23
4.3.		Umgang mit Bodendenkmälern 23
4.4.		Kampfmittel 23
VII.	Städtebauliche Kenndaten	25
VIII.	Umweltbericht	26
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	26
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	27
2.1.		Lärm 27
2.2.		Luft 27
2.3.		Klima 27
2.4.		Belichtung; Besonnung; Belüftung 28
2.5.		Baumschutz 29
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
3.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	29
3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchfö	
3.3.	Prognose bei Nichtdurchföhrung der Planung (Nullvariante)	
3.4.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	36
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	36
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	38
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	41
X. Bodenordnung	42
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	43
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	44
XIII. Kosten und Finanzierung	45

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,68 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Essener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zu Hauptpost und Hauptbahnhof und wird begrenzt

- im Norden durch die Maxstraße
- im Westen durch die Henriettenstraße,
- im Süden durch die Hachestraße und
- im Osten durch die Straßen An der Reichsbank und Lindenallee sowie den Hans-Toussaint-Platz.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die seit Aufgabe der Frachtverteilung der Post brach liegenden Grundstücke stellen (seit Jahrzehnten) ein städtebaulich unbefriedigendes Erscheinungsbild dar. Fundamentreste, Stützmauern und eine betonierte Rampe prägen neben vereinzelt Gehölzen die weitgehend als Mitarbeiter-Parkplatz genutzten Flächen.

Der Bereich ist Bestandteil eines Strukturkonzeptes von 1992, welches für die „Hachestraße und die Hollestraße“ eine kerngebietstypische Nutzung als „Dienstleistungsmeile“ formulierte. In der Folgezeit wurden bereits einige Planungsansätze initiiert, um an diesem bahnhofsnahen Standort kerngebietstypische Nutzungen anzusiedeln (u.a. Finanzamt). Viele dieser Ansätze scheiterten u.a. am fehlenden Planungsrecht.

Das konkrete Vorhaben für einen Hotel-Neubau an der Selmastraße ist Anlass für den Planbereich nun einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu erstellen und das alte Planungsrecht als Planungshindernis zu beseitigen.

Die Nutzung der brach liegenden Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu Hauptpost und Hauptbahnhof an der künftigen Achse zum Krupp-Boulevard und Schließung der Baulücke ist äußerst wünschenswert. Die planungsrechtliche Entwicklung ist für künftige Investitionsabsichten unabdingbar.

2. Entwicklungsziele

Es ist beabsichtigt, bei einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 innerhalb großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen eine Geschossigkeit von generell VI und entlang der Straßen bis in eine Tiefe von 14m IV bis VI bzw. IV bis VII Geschossen zu ermöglichen, um diese innenstadtnahe Baulücke einer kerngebietstypischen Nutzung zuzuführen. In der Höhenentwicklung soll sich die Bebauung an der benachbarten Bestandsbebauung orientieren. Einzelhandelsnutzungen sollen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zugelassen werden. Dieser Bebauungsplan wird ein weiterer Baustein sein, um im Innenstadtbereich Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe des „erotischen Gewerbes“ auszuschließen.

Bebauungsplanentwurf

"Hachestraße / Selmastraße "Anlass der Planung und Entwicklungsziele"

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.03.1984 wirksame FNP stellt den Verfahrensbereich als „Kerngebiet“ dar.

3. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 108 „Maxstraße, Lindenallee, An der Reichsbank, Hachestraße, Henriettenstraße (Posterweiterung)“ vom 15.11.1953 setzt für diese Flächen des B-Planentwurfes Baugebiet D sowie „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Posterweiterung“ bei einer VI-geschossigen Bebauung mit der Nutzungsart „öffentliche Nutzung“ in der Flucht des Gebäudes der Hauptpost mit einer Bautiefe von ca. 16 m fest. Die Bauweise ist als „Reihen bzw. Zeilenhäuser“ festgesetzt.

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes ist Teil eines durch den geplanten Fortfall der Selmastraße entstehenden Innenhofes mit der Zweckbestimmung „Posterweiterung“, in dem ein Gebäude für die hier unterzubringende zentrale Paketzustellung errichtet werden sollte.

Diese Festsetzungen entsprechen heute etwa einem Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 bei max. VI Geschossen in geschlossener Bauweise innerhalb der im Durchführungsplan festgesetzten Grenzen der Überbaubarkeit. Zu beachten ist dabei, dass die Festsetzung der Nutzungsart „öffentliche Nutzung“ eine gewerbliche Nutzung oder eine Nutzung zu Wohnzwecken ausschließt.

Eine mögliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile wird abgeleitet aus der Zweckbestimmung „Posterweiterung“, der nachrichtlichen Eintragung der geplanten Gebäudegrenzen sowie der im Erläuterungsbericht zum

Durchführungsplan als zentrale Paketzustellung
beschriebenen Art der Baulichkeit.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Nähe zur Haupteinkaufsstraße Kettwiger Straße sowie den zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungsbereichen an der Lindenallee, Maxstraße und Hachestraße. Hier sind insbesondere das Gebäude der Deutschen Post AG (Hauptpost), das Deutschlandhaus (u.a. Stadtverwaltung) sowie mehrere Bankgebäude zu nennen.

Die umgebende Bebauung entlang der Hachestraße ist insbesondere durch das städtebaulich dominante Gebäude der Deutschen Post AG mit seiner denkmalgeschützten Fassade geprägt. Im westlichen Bereich der Hachestraße befindet sich ein Verwaltungsneubau des Bundeseisenbahnvermögens bzw. des Eisenbahnbundesamtes sowie mehrere kleinteilige gewerbliche bzw. dienstleistungsbezogene Nutzungen. Südlich der Hachestraße, entlang der Bahnstrecke, sind einige Kfz-Stellplatzflächen angelegt. Die Henriettenstraße und der Bereich der Maxstraße sind durch eine kleinteilige Mischung verschiedener Nutzungen, wie Parkhaus, Polizeiwache, Gastronomie, privates Schulungszentrum, Malteser Hilfsdienst und Läden geprägt.

Die Umgebung weist überwiegend eine IV bis VI-geschossige Bebauung auf, wobei in den Obergeschossen ein nennenswerter Anteil an Wohnungen zu verzeichnen ist.

2. Verkehr

2.1. ÖPNV

Durch die räumliche Nähe zum Essener Hauptbahnhof mit seiner Vielzahl von Bahnlinien und ÖPNV-Verknüpfungen ist eine gute Einbindung des Plangebietes in den ÖPNV und den schienengebundenen Fernverkehr gewährleistet.

2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet umgebenden Straßen.

Über die südlich tangierende Hachestraße sowie die Maxstraße im Norden ist die Anbindung an das

Hauptverkehrsstraßennetz und die überörtlichen Straßen gewährleistet.

Ca. 500m in westlicher Entfernung verläuft die B 224.

Die Anschlussstelle Essen Zentrum der A 40 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die innere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet in Nordsüdrichtung teilende Selmastraße. Die Verkehrsflächen der Selmastraße sind im noch rechtsgültigen Durchführungsplan nicht als solche festgesetzt und derzeit nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Dieser Bereich sollte der damaligen Planung entsprechend als Betriebshof der Deutschen Bundespost dienen.

2.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken zum Teil in Tiefgaragen untergebracht. Öffentliche Stellplätze sind mit Ausnahme des noch nicht gewidmeten Abschnittes der Selmastraße überwiegend mit Parkscheinautomaten bewirtschaftet. Der Auslastungsgrad an Werktagen erreicht nahezu 100%. Die nicht bebauten Grundstücksflächen östlich und westlich der Selmastraße werden ebenfalls zum Parken genutzt.

2.4. Fußläufiger Verkehr

Die fußläufige Erschließung ist durch Gehwege im Bereich der Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

3. Infrastruktur

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Das anfallende Abwasser einschließlich des Niederschlagswassers wird in die öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet.

4. Natur und Landschaft

Die derzeitige Grün- und Freiflächenstruktur ist durch rudimentäre Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Auf Restflächen, die von der nutzungsbedingt starken Versiegelung des Geländes ausgenommen sind, haben sich vereinzelte Grünstrukturen entwickelt - als Hecken zur Hachestraße und Selmastraße und mehrere kleinkronige, straßenbegleitende Bäume entlang der Henriettenstraße und der Hachestraße. Auf dem Gelände westlich der Selmastraße befinden sich zwei einzelne großkronige Bäume.

5. Immissionsschutz

Aufgrund der Innenstadtlage mit dichter Bebauung, hohem Versiegelungsgrad und hoher Verkehrsbelastung und der geringen Entfernung zur Schienentrasse der Deutschen Bahn AG (ca. 40 Meter) ist von einer erhöhten Belastung des Plangebietes auszugehen.

6. Bodenverunreinigungen

Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Es soll ein Bebauungsplan als Angebotsplanung erstellt werden, um die innenstadtnahe Baulücke im Bereich Hachestraße / Selmastraße einer kerngebietstypischen Nutzung zuzuführen.

Dabei bieten sich auf Grundlage der bereits im Strukturkonzept „Hachestraße/Hollestraße“ von 1992 formulierten Ziele, unter Berücksichtigung der Lage und Umgebungsbebauung, Varianten über Art und Maß der baulichen Nutzung nicht an.

2. Entwurfsbeschreibung

Anlass für die Planung ist das konkrete Vorhaben für einen Hotel-Neubau an der Selmastraße.

Mit der Festsetzung als Kerngebiet ist beabsichtigt, bei einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 innerhalb großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen eine Geschossigkeit von generell VI und entlang der Straßen bis in eine Tiefe von 14m IV bis VI bzw. IV bis VII Geschossen zu ermöglichen.

Die hohe bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks mit großzügigen überbaubaren Flächen und der als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erfolgt aufgrund der Flächenknappheit für hochwertige tertiäre Nutzungen im unmittelbaren Bahnhofsbereich sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit dem Ziel der Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereichs.

Einzelhandelsnutzungen sollen lediglich in eingeschränktem Umfang zugelassen werden, Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe des „erotischen Gewerbes“ werden unzulässig sein. Damit sollen mögliche Störungen der angestrebten Aufwertung des Quartiers durch hochwertige Nutzungen verhindert werden.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung einer stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten als auch dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Anteile an Wohnungen sollen sonstige Wohnungen überall in dem Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein.

3. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in den benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Der beplante Bereich ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Durch die geplante bauliche Nutzung ist möglicherweise mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Für die vorgesehene Bebauung müssen vorhandene Vegetationsbestände beseitigt werden.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Die Nutzung der brach liegenden Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu Hauptpost und Hauptbahnhof an der künftigen Achse zum Krupp-Boulevard und Schließung der Baulücke ist äußerst wünschenswert.

Es ist daher beabsichtigt, den Planbereich einer kerngebietstypischen Nutzung zuzuführen. Dies entspricht den angrenzenden Nutzungen, der Lage der Grundstücke innerhalb der City und den allgemeinen Planungszielen.

Hierzu ist die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Sexshops, Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Als besonderer städtebaulicher Grund für den Nutzungsausschluss gilt zum einen die unmittelbare Nachbarschaft vorhandener Wohnnutzungen. Zum anderen soll vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Aufwertung des Planbereiches der hierzu konträr stehende, aber häufig mit diesen Nutzungen verbundene „tradingdown-Effekt“ verhindert werden.

In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den oberen Geschossen begründet sich in der Lage des Plangebietes.

Im Grundlagengutachten zum Komunalen Einzelhandelskonzept Essen¹ werden im Hauptgeschäftszentrum Handelslagen in drei Lageklassen differenziert.

Die Hauptlage besitzt in der Regel einen Handelsanteil von über 50% an den Nutzungseinheiten. Damit ist ein weitgehend durchgehenden Handelsbesatz auf beiden Seiten der Straße gewährleistet. Zudem liegen hier die stärksten Passantenströme vor. Die Qualität der Architektur und des öffentlichen Raumes sowie die Qualität der Außendarstellung der Geschäfte sind überdurchschnittlich hoch.

Nebenlagen besitzen meistens weniger als 50% Handelsanteil; es bestehen spürbare Lücken im Handelsbesatz. Die Passantenfrequenz ist deutlich niedriger als in der Hauptlage. Nebenlagen stellen oft direkte Fortsetzungen der Hauptlagen dar und stehen in engem räumlichen Zusammenhang mit diesen. In der Regel lässt die Qualität der Außendarstellung deutlich nach, allerdings existiert auch der Typus mit hochwertigen und spezialisierten Läden.

Das Plangebiet gehört zu den darüberhinausgehenden Ergänzungslagen. Ergänzungslagen besitzen keinen durchgängigen Handelsbesatz mehr. Es existieren weite Abschnitte ohne Handel oder Zäsuren (z.B. können eine Straße oder auch ein ganzer Block ohne Handel den Bereich deutlich von anderen Geschäftslagen trennen). Die geschäftliche ist nicht die vorherrechende Nutzung.

Um eine Schwächung der Einzelhandelsnutzungen der Haupt- und Nebenlagen im Kernbereich zu vermeiden und zur Entwicklung von sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen sowie zur Förderung der Durchmischung mit Wohn- und Büronutzungen im Übergang vom Innenstadtbereich zu den Randzonen wird daher eine Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

¹ Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung • Stadtplanung/Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen, Mai 2004.

Wohnungen im Kerngebiet (§7 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen überall oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten, der Sicherung vorhandener Anteile an Wohnungen und trägt zur Belebung des Bereiches nach Geschäfts- und Dienstschluss bei.

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

Das Maß der baulichen Nutzung begründet sich aus der Umgebungsbebauung und der Lage des Plangebietes in unmittelbarem Anschluss an den Innenstadtkernbereich.

1.2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Grundstücksfläche wird in dem Kerngebiet MK entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem.

§ 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der vorhandenen Straßen in einer Tiefe von 14m mit IV-VI und im Bereich der Hauptpost entlang der Hachestraße und ihrem westlichen Anschluss bis zur Selmastraße in einer Tiefe von 14m mit IV-VII festgesetzt. Die Blockinnenbereiche sind vollständig mit höchstens VI Geschossen überbaubar

1.2.3. Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem Kerngebiet MK entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 3,0 festgesetzt.

1.2.4. Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen/ Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung durch die geplanten kerngebietstypischen Nutzungen und soll wirtschaftliche Anreize zur Verlagerung von Stellplätzen unter die Erdoberfläche schaffen.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist die Entwicklung eines innerstädtischen, kerngebietstypisch genutzten Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zur eigentlichen Innenstadt. Dabei ist das Plangebiet im Verhältnis zu der umgebenden Bestandsbebauung zu sehen. Traditionelle Blockstrukturen sollen aufgenommen und ein maßstäblicher Anschluss an das VI-geschossige Gebäude der denkmalgeschützten Hauptpost ermöglicht werden. Lage und Umgebung des Plangebietes rechtfertigen eine verdichtete Bebauung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder Planungen nach anderen Rechtsvorschriften liegt nicht vor.

Städtebauliche Nachteile sind allenfalls durch den durch die höhere Dichte entstehenden Zusatzverkehr zu befürchten. Dieser Nachteil ist jedoch durch die sehr gute Verkehrsanbindung des Baugebietes, insbesondere durch den ÖPNV, ausgeglichen.

Eventuelle Nachteile bzgl. der Umweltbelange werden durch Festsetzungen zur Begrünung privater Stellplätze und zur Begrünung von Flachdächern ausgeglichen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet umgebenden Straßen.

Über die südlich tangierende Hachestraße sowie die Maxstraße im Norden ist die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und die überörtlichen Straßen gewährleistet. Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen ist durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt.

Durch die räumliche Nähe zum Essener Hauptbahnhof mit seiner Vielzahl von Bahnlinien und ÖPNV-Verknüpfungen ist eine gute Einbindung des Plangebietes in den ÖPNV und den schienengebundenen Fernverkehr gewährleistet.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden demnach in ausreichendem Umfang befriedigt.

1.3. Verkehr

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

Der Planbereich ist durch öffentliche Verkehrsflächen weitgehend erschlossen, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt werden.

Der südliche Teil der Selmastraße ist auf Grund der Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 108 für die seinerzeit geplante Posterweiterung derzeit nicht als öffentliche Straße gewidmet.

In Anpassung an die neu formulierten Planungsziele wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß den Vorgaben der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) wird für den zukünftigen Straßenausbau eine größere Breite benötigt, um bei geordneten Verkehrsverhältnissen weiterhin ein Angebot an öffentlichen Stellplätzen in der Selmastraße gewährleisten zu können.

Der zukünftige Straßenquerschnitt soll 12,50 Meter betragen und setzt sich zusammen aus 2m Gehweg + 2m Parkstreifen + 4,5m Fahrbahn + 2m Parkstreifen + 2m Gehweg.

1.4. Natur und Landschaft

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

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Kerngebiet abgemildert werden, so dass die Luft nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Kerngebiet und seiner Umgebung weniger kühle Luft entzogen.

1.5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit entsprechender Signatur gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Schalldämmmaß	für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes liegt zu Teilen das Baudenkmal Hauptpost „Hachestraße 2-8“. Das Baudenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.2. Sanierungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtgarten“

4. Hinweise

4.1. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Essen, S. 318).

4.2. Gutachten

4.2.1. Schalltechnische Untersuchung vom
Februar 2006

4.2.2. Vorerkundung bergbaulicher Verhältnisse,
Erdbaulaboratorium Essen vom 30.03.2006

4.3. Umgang mit Bodendenkmälern

In dem Planbereich liegen lt. der Honigmannkarte von 1803/06 landwirtschaftliche Nutzflächen der mittelalterlichen Stadt. Die Stadtarchäologie ist 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen schriftlich zu informieren.

4.4. Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit

Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen. Sollten Sondierbohrungen angelegt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet gesamt	2,68 ha
Baugebiete MK	2,05 ha
Straßenverkehrsfläche	0,63 ha

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Die seit Aufgabe der Frachtverteilung der Post brach liegenden Grundstücke stellen (seit Jahrzehnten) ein städtebaulich unbefriedigendes Erscheinungsbild dar. Fundamentreste, Stützmauern und eine betonierte Rampe prägen neben vereinzelt Gehölzen die weitgehend als Mitarbeiter-Parkplatz genutzten Flächen.

Der Bereich ist Bestandteil eines Strukturkonzeptes von 1992, welches für die „Hachestraße und die Hollestraße“ eine kerngebietstypische Nutzung als „Dienstleistungsmeile“ formulierte. In der Folgezeit wurden bereits einige Planungsansätze initiiert, um an diesem bahnhofsnahen Standort kerngebietstypische Nutzungen anzusiedeln (u.a. Finanzamt). Viele dieser Ansätze scheiterten u.a. am fehlenden Planungsrecht.

Das konkrete Vorhaben für einen Hotel-Neubau an der Selmastraße ist Anlass für den Planbereich nun einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu erstellen und das alte Planungsrecht als Planungshindernis zu beseitigen.

Die Nutzung der brach liegenden Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu Hauptpost und Hauptbahnhof an der künftigen Achse zum Krupp-Boulevard und Schließung der Baulücke ist äußerst wünschenswert. Die planungsrechtliche Entwicklung ist für künftige Investitionsabsichten unabdingbar.

Es ist beabsichtigt, bei einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 innerhalb großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen eine Geschossigkeit von generell VI und entlang der Straßen bis in eine Tiefe von 14m IV bis VI bzw. IV bis VII Geschossen zu ermöglichen, um diese innenstadtnahe Baulücke einer kerngebietstypischen Nutzung zuzuführen. In der Höhenentwicklung soll sich die Bebauung an der benachbarten Bestandsbebauung orientieren. Einzelhandelsnutzungen sollen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zugelassen werden. Dieser Bebauungsplan wird ein weiterer Baustein sein, um

im Innenstadtbereich Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe des „erotischen Gewerbes“ auszuschließen.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung einer stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten als auch dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Anteile an Wohnungen sollen sonstige Wohnungen überall, in dem Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1. Lärm

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Orientierungswerte für Kerngebiete liegen am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm und 50 dB (A) für Gewerbelärm.

2.2. Luft

Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes sind die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV“ und die „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen - 33. BImSchV“ zu beachten. Die in den Verordnungen genannten Grenz- bzw. Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

2.3. Klima

Im Stadtkern sind der klimatischen Optimierung durch die gewünschte hohe bauliche Dichte Grenzen gesetzt. Daher misst die Klimaanalyse der Stadt Essen insbesondere der Dämpfung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme einen hohen Stellenwert bei. Dementsprechend ergeben sich für das

Plangebiet die folgenden übergeordneten Umweltqualitätsziele:

- Sicherung vielfältiger Mikroklimata
- Förderung des Luftaustausches über Luftleitbahnen
- Erhaltung und Entwicklung von Freiflächen sowie Erhöhung des Grünvolumens durch Baumpflanzungen und Grünstrukturen zur Dämpfung bioklimatischer Belastungsspitzen
- Begrünung strahlungsoffener Plätze durch großkronige Bäume
- Senkung des Versiegelungsgrades auf Werte von unterhalb von 80 %
- Abbau von Emissionen

In der Klimaanalyse der Stadt Essen werden ergänzend Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen, die folgende kleinklimatischen Verbesserungen erwarten lassen:

- Minderung der Temperaturextreme durch Reduktion der mittäglichen Aufheizung und der nächtlichen Abkühlung.
- Speicherung von Feuchtigkeit und Abgabe an die Luft.
- Kühlwirkung durch Verdunstung, Absorption und Reflexion der Strahlung im Blattwerk.
- Verbesserung der Wärmedämmung und Verringerung der Wärmeverluste.

Hinsichtlich der Beurteilung der Windfeldveränderungen existieren keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen.

2.4. Belichtung; Besonnung; Belüftung

Die Abstände vor Außenwänden von Gebäuden sind in § 6 BauO NRW geregelt. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt in Kerngebieten 0,5 x abstandflächenrelevante Wandhöhe (H), zu öffentlichen Verkehrsflächen in Kerngebieten 0,25 H. Die Regelungen über die Abstandflächen dienen in erster Linie der Tagesbeleuchtung und der Belüftung

der Gebäude. Werden die Abstände eingehalten, sind regelmäßig keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5. Baumschutz

Gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) ist es verboten, durch die Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Ausnahmen von diesen Verboten sind möglich, erfordern jedoch für jeden Baum eine Ersatzpflanzung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Das Plangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr sowie Schienenverkehr belastet.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefassten Verkehrsgeräusche (Schiene u. Straße) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die ermittelten Beurteilungspegel den Orientierungswerten für ein „Kerngebiet“ gegenübergestellt wurden. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an den Grundstücksgrenzen der als Kerngebiete festgesetzten Flächen überschritten.

Luft

Ein für das benachbarte Quartier Hindenburgstraße / Hachestraße erstelltes Gutachten hatte zum Ergebnis, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschritten wurden.

Aus lufthygienischer Sicht werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden.

Zur Klärung möglicher Auswirkungen ist vom Erdbaulaboratorium Essen ein Gutachten zur Vorerkundung bergbaulichen Verhältnisse erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der dokumentierte Kohlenabbau der früheren Zechen heute keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche haben können. Einwirkungen aus unkartiertem oberflächennahen Bergbau können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die derzeitige Grün- und Freiflächenstruktur ist durch rudimentäre Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Auf Restflächen, die von der nutzungsbedingt starken Versiegelung des Geländes ausgenommen sind, haben sich vereinzelt Grünstrukturen entwickelt - als Hecken zur Hachestraße und Selmastraße und mehrere kleinkronige, straßenbegleitende Bäume entlang der Henriettenstraße und der Hachestraße. Auf dem Gelände westlich der Selmastraße befinden sich zwei einzelne großkronige Bäume.

Das Plangebiet hat allenfalls eine geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes äußerst gering.

Die Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) ist durch die Planung nicht betroffen.

3.1.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bis auf Randbereiche nahezu vollständig versiegelt.

Der gesamte Bereich ist in einer Mächtigkeit von 1m - 5m mit Trümmerschutt angeschüttet. Im Boden befinden sich alte Fundamente und Kellergeschosse.

Es gibt keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.1.5. Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.1.1

3.1.6. Schutzgut Klima

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Innenstadtklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp weist aufgrund der dichten Bebauung, einem extrem hohen Versiegelungsgrad und sehr geringen Grünanteilen die stärksten mikroklimatischen Veränderungen auf. Hervorzuheben ist der hohe Wärmeinseleffekt, der in der Essener Innenstadt während austauscharmer Strahlungsnächte 9 K (Kelvin; 1 K entspricht 1° Celsius) erreichen kann.

Die starken Windfeldveränderungen in Folge der Bebauungsstrukturen äußern sich analog zum Stadtklima durch eine Straßen begleitende Be- und Entlüftungssituation. Im Gegensatz zu dicht bebauten Wohn- und Mischgebieten weist die Innenstadt jedoch breite Ein- und Ausfallstraßen sowie breite Straßen des Innenstadtrings auf, die den horizontalen Luftaustausch fördern. Diese Luftleitbahnen sind jedoch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens mit Emissionen belastet.

Der Vertikalaustausch wird durch die starke thermische Konvektion bestimmt, die in den

Nachtstunden als positive Folge des Wärmeinseleffektes den Durchmischungsraum vergrößert. Hierdurch bedingt können in der Innenstadt in den Nachtstunden zum Teil höhere Windgeschwindigkeiten auftreten als im Freiland.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Stadt Essen ist für den Planbereich die Raumkategorie „ Lastraum der Innenstadt - Sanierungszone II " ausgewiesen. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit stark ausgeprägt ist, werden Klima verbessernde Maßnahmen aufgrund der hohen Nutzungsansprüche, die einen geringen realistischen Handlungsspielraum zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und damit der Lebens- und Aufenthaltsqualität zulassen, eingeschränkt. Die vorrangige Planungspriorität ist daher in der Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

3.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Bereich Hachestraße / An der Reichsbank befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Hauptpost.

3.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Wechselwirkungen sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten.

3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.2.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Das Plangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr sowie Schienenverkehr belastet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an den Grundstücksgrenzen der als Kerngebiete festgesetzten Flächen überschritten.

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet auch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodass nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende textliche Festsetzungen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind, wenn die Lage der Baukörper bekannt ist, detaillierte Schallberechnungen durchzuführen und zusammen mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen vom Bauträger einzureichen.

Luft

Aus lufthygienischer Sicht werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Bergbau

Das Gutachten zur Vorerkundung der bergbaulichen Verhältnisse kommt zu dem Ergebnis, dass der dokumentierte Kohlenabbau der früheren Zechen heute keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche haben können. Einwirkungen aus unkartiertem oberflächennahen Bergbau können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Es ist empfohlen, zur Bewertung der Standsicherheit des Untergrundes Erkundungsbohrungen bis in den einwirkungsrelevanten Tiefenbereich durchzuführen.

3.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Für die vorgesehene Bebauung müssen vorhandene Vegetationsbestände in Form von Hecke, Bodendeckern, Bäumen und der Ruderalflur beseitigt werden. Dies stellt jedoch keinen Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dar. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich weil der

Eingriff bereits durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 108 „Maxstraße, Lindenallee, An der Reichsbank, Hachestraße, Henriettenstraße (Posterweiterung)“ vom 15.11.1953 zulässig war.

Als Maßnahmen zur Kompensation enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB). Danach ist auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen und Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

3.2.3. Schutzgut Boden

Die Durchführung der Planung führt zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

3.2.5. Schutzgut Luft

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge der geplanten Bebauung aus den Bereichen „Gebäudebeheizung“ und „Kfz-Verkehr“.

Vor dem Hintergrund der umzusetzenden Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist davon auszugehen, dass die aus der Beheizung der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse nur von untergeordneter Bedeutung sein werden.

Hinsichtlich Kfz-Verkehr ist bei Planrealisierung mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden höheren Abgasemissionen zu rechnen. Es ist jedoch vor dem Hintergrund eines erstellten Gutachtens für das

verkehrsmäßig höher belastete benachbarte Quartier Hindenburgstraße/Hachestraße zu erwarten, dass auch im hier zu betrachtenden Bereich die Grenzwerte der 22. BImSchV unterschritten werden.

Als Folge der geplanten Bebauung wird sich das Windfeld verändern. So ist beispielsweise davon auszugehen, dass insbesondere in den entstehenden Hofbereichen die Windgeschwindigkeiten deutlich abnehmen und sich die Strömungsgeschwindigkeiten aufgrund der neuen Gebäude und Verengung des Straßenraumes in anderen Bereichen erhöhen..

3.2.6. Schutzgut Klima

Es sind keine erheblichen nachteiligen Veränderungen an der bioklimatischen Situation zu erwarten.

3.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der rechtskräftige Durchführungsplan weiterhin gültig, womit grundsätzlich eine vollständige Versiegelung der Flächen ermöglicht wird. Mit der Festsetzung der Nutzungsart „öffentliche Nutzung“ ist eine gewerbliche Nutzung oder eine Nutzung zu Wohnzwecken jedoch ausgeschlossen. Damit ist zu erwarten, dass eine Änderung der jetzigen Situation nicht eintreten wird.

3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Es soll ein Bebauungsplan als Angebotsplanung erstellt werden, um die innenstadtnahe Baulücke im Bereich Hachestraße / Selmastraße einer kerngebietstypischen Nutzung zuzuführen. Dabei bieten sich auf Grundlage der bereits im Strukturkonzept „Hachestraße/Hollestraße“ von 1992 formulierten Ziele, unter Berücksichtigung der Lage und Umgebungsbebauung, Varianten über Art und Maß der baulichen Nutzung nicht an.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Die flächenhafte Schallausbreitung zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde mit dem Programmsystem "SOUNDPLAN" durchgeführt. Das umfassende Programm besteht aus mehreren Bausteinen, mit denen im Wesentlichen die Arbeitsschritte "Datenversorgung - Berechnung - Ergebnisdarstellung und Dokumentation" durchgeführt werden können.

Zur Erkundung der bergbaulichen Verhältnisse wurden mit der Begutachtung der Flözkarte und der Geologischen Karte sowie einer Grubenbildeinsichtnahme die schriftlich dokumentierten (kartierten) bergbaulichen Verhältnisse untersucht.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/06 „Hachestraße / Selmastraße“ eintreten können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchführung einer Verkehrszählung ein Jahr nach vollständiger Bebauung des Plangebietes.
Bei nicht vollständiger Bebauung des Plangebietes ist spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verkehrszählung durchzuführen.
- Bei signifikanter Erhöhung der Verkehrsbelastung Durchführung von Lärmüberprüfungen ein Jahr nach vollständiger Bebauung des Plangebietes bzw. 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bei nicht vollständiger Bebauung.
- Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) festgesetzten Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft. Dies gilt auch für Baumersatzpflanzungen in Plangebietsnähe.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung der Planung:

Die innerstädtische Baulücke an der Hachestraße/Selmastraße stellt seit Jahrzehnten ein städtebaulich unbefriedigendes Erscheinungsbild dar. Der Bereich ist Bestandteil des Strukturkonzeptes „Hachestraße/Hollestraße“ von 1992, welches eine kerngebietstypische Nutzung als „Dienstleistungsmeile“ formulierte. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Kerngebiet dargestellt. Der Durchführungsplan Nr. 108 aus dem Jahr 1953 setzt für die Flächen Baugebiet D (entspricht heutigem Kerngebiet) sowie „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Posterweiterung“ fest. Überbaubare Grundstücksflächen werden im Wesentlichen entlang der Hachestraße mit einer Geschossigkeit von max. VI Geschossen sowie entlang der Henriettenstraße mit lediglich I Geschoss festgesetzt!

Für den Planbereich soll nun ein Bebauungsplan als Angebotsplanung erstellt werden. Anlass ist das konkrete Vorhaben für einen Hotel-Neubau an der Selmastraße. Es ist beabsichtigt, bei einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 innerhalb großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen eine Geschossigkeit von generell VI und entlang der Straßen bis in eine Tiefe von 14m IV bis VI bzw. IV bis VII Geschossen zu ermöglichen, um diese innenstadtnahe Baulücke einer kerngebietstypischen Nutzung zuzuführen.

Einzelhandelsnutzungen sollen lediglich in eingeschränktem Umfang zugelassen werden, Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe des „erotischen Gewerbes“ werden unzulässig sein. Wohnungen sollen überall oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:
Schallschutz (v.a. Straße / Schiene), Klimatische Verbesserungsmaßnahmen sowie Baumschutz

Beschreibung des Umweltzustandes:

Innenstadtklima = klimatischer Lastraum, hoher Versiegelungsgrad, , wenig Vegetationsbestand

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, mögliche Einwirkungen aus unkartiertem oberflächennahen Bergbau Passiver Schallschutz, Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Kennzeichnung zum Bergbau.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Keine erheblichen nachteiligen Veränderungen
3. Schutzgut Boden	Keine erheblichen nachteiligen Veränderungen
4. Schutzgut Wasser	Keine erheblichen nachteiligen Veränderungen
5. Schutzgut Luft	Keine erheblichen nachteiligen Veränderungen
6. Schutzgut Klima	Keine erheblichen nachteiligen Veränderungen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Es sind keine anderweitigen Planungsvarianten geprüft worden.	

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Die angewandten Methoden der Umweltprüfung werden bei Bedarf im weiteren Verfahren beschrieben. Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten bisher nicht auf.

Maßnahmen zur Überwachung:

Durchführung einer Verkehrszählung ein Jahr nach vollständiger Bebauung des Plangebietes.

Bei nicht vollständiger Bebauung des Plangebietes ist spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verkehrszählung durchzuführen.

Bei signifikanter Erhöhung der Verkehrsbelastung Durchführung von Lärmüberprüfungen ein Jahr nach vollständiger Bebauung des Plangebietes bzw. 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bei nicht vollständiger Bebauung.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft. Dies gilt auch für Baumersatzpflanzungen in Plangebietsnähe.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzung der brach liegenden Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu Hauptpost und Hauptbahnhof an der künftigen Achse zum Krupp-Boulevard und Schließung der Baulücke ist städtebaulich äußerst wünschenswert.

Aufgrund der Flächenknappheit für hochwertige tertiäre Nutzungen im unmittelbaren Bahnhofsbereich sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit dem Ziel der Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereichs ist die planungsrechtliche Absicherung für künftige Investitionsabsichten unabdingbar.

X. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Essen gem. Beschluss des Umlegungsausschusses vom 26.01.1977 (Umlegungsverfahren U 2/60) zur Regelung der Eigentums- und Besitzverhältnisse der Deutschen Bundespost sich verpflichtet hat, „das Straßenland der Selmastraße, Gemarkung Essen Flur 73 Flurstück Nr. 136, zur Größe von 1.220 qm, in das Eigentum der Deutschen Bundespost zu übertragen, sobald die künftige Verwendung des Gesamtgrundstücks für die Posterweiterung durch die Bundespost feststeht und die Bebauung absehbar ist".

Durch die Aufgabe der Posterweiterung wird die v.g. Verpflichtung zur Regelung der Eigentums- und Besitzverhältnisse bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufgehoben.

Zur Verbreiterung der Selmastraße sowie zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Bereich der Hachestraße soll ein freihändiger Grundstückserwerb erfolgen.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Essen entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher
Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/06 "Hachestraße / Selmastraße" werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Durchführungsplanes Nr. 108 „Maxstraße, Lindenallee, An der Reichsbank, Hachestraße, Henriettenstraße (Posterweiterung)“ vom 15.11.1953, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/06 "Hachestraße / Selmastraße" betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Kosten der technischen Erschließung und des Grunderwerbs

Zur Realisierung des Bebauungsplanentwurfes fallen Grunderwerbskosten nach heutigem Preisstand kalkuliert voraussichtlich in Höhe von rd. 36.000,- € an. Es handelt sich hierbei um 25.000,- € für die zu erwerbende Fläche im Bereich der Hachestraße, welche bereits seit Jahren als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und auch künftig entsprechend festgesetzt wird sowie um 11.000,- € zur Realisierung der Verbreiterung der Selmastraße.

Finanzierung

Mit der Einnahme an Resterschließungsbeiträgen zu den bestehenden Straßen kann nicht mehr gerechnet werden.

Durch die Ausweisung des Kerngebietes im Bereich der Stellplatzfläche Maxstraße/ Selmastraße kann noch mit der Resteinnahme an Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von rd. 3.500,- € gerechnet werden. Diese Einnahmen sind an die Stadtwerke Essen AG abzutreten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans - Jürgen Best

Bebauungsplanentwurf

"Hachestraße / Selmastraße "

Kosten und Finanzierung

Geschäftsbereichsvorsta

nd