

Bebauungsplan Nr. 3/01

Akazienallee/Teichstraße

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Stadtkern

Begründung

einschließlich Umweltbericht

Fassung vom 02.12.2003

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| II. | Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 5 |
| 1. | Anlass der Planung | 5 |
| 2. | Entwicklungsziele | 5 |
| III. | Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 1. | Landes- und Regionalplanung | 7 |
| 2. | Flächennutzungsplan (FNP) | 7 |
| 3. | Bebauungsplan | 7 |
| IV. | Bestandsbeschreibung | 8 |
| 1. | Städtebauliche Situation | 8 |
| 2. | Verkehr | 8 |
| 3. | Infrastruktur | 8 |
| 4. | Entwässerung | 9 |
| 5. | Natur und Landschaft | 9 |
| 6. | Immissionsschutz | 9 |
| 7. | Bodenverunreinigungen | 10 |
| V. | Planinhalte | 11 |
| 1. | Festsetzungen | 11 |
| 2. | Nachrichtliche Übernahmen | 13 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3. | Kennzeichnungen | 14 |
| 4. | Hinweise | 14 |
| VI. | Entwicklung aus dem FNP | 17 |
| VII. | Städtebauliche Kenndaten | 18 |
| VIII. | Umweltbericht | 19 |
| 1. | Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan | 19 |
| 2. | Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | 19 |
| 3. | Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen | 21 |
| 4. | Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten | 22 |
| 5. | Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen | 22 |
| 6. | Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes | 23 |
| IX. | Kosten und Finanzierung | 24 |
| X. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 25 |
| XI. | Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne | 26 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3600 qm große Plangebiet „Erweiterung Parkhaus Akazienallee„ liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Stadtkern. Es ist Bestandteil der Essener City nördlich des Hauptbahnhofes, im östlichen Randbereich der Fußgängerzone Kettwiger Straße. Begrenzt wird es

- im Norden durch die Straße I.Dellbrügge,
- im Westen durch die Akazienallee,
- im Osten durch die Teichstraße,
- im Süden durch das unmittelbar angebaute Büro- und Geschäftsgebäude „Am Handelshof 1„.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Essen, Flur 76 die Flurstücke 385 und 386 (ganz) sowie die Flurstücke 434 und 387 (tlw.) und ist im Bebauungsplanentwurf durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die PARKHAUS AKAZIENALLEE- Essener Werbegemeinschaft GmbH & Co. KG beabsichtigte ursprünglich eine Erweiterung des Parkhauses Akazienallee um eine Aufstockung und einen Vorbau für MK-typische Dienstleistungsnutzungen.

Da das Vorhaben nach den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich der Höhenbegrenzung und der Zweckbestimmung Parkhaus nicht zulässig wäre, ist zur planungsrechtlichen Absicherung die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Einleitungsbeschluss des ASP ist in der Sitzung am 7. 9. 2000 gefasst worden. Die Bezirksvertretung I wurde am 22. 8. 2000 angehört. Die Bürgeranhörung fand am 31. 10. 2000 statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr 3 / 01 hat in der Zeit vom 23.10. bis 23.11.2001 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 27.01.2003 teilt der Vorhabenträger mit, auf die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 / 01 zu verzichten und bittet den mit der Stadt Essen geschlossenen Verpflichtungsvertrag aufzulösen, da kurzfristig keine Aussicht auf vollständige Realisierung der Planung gesehen wird.

Um die Chance einer gestalterischen Verbesserung und Aufwertung dieses Stadtgebietes weiterhin zu wahren soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs.2 BauGB von der Stadt Essen fortgeführt werden. Dieses Vorgehen machte eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung in seiner Sitzung am 05.06.2003 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung I am 25.03.2003 den entsprechenden Beschluss gefasst. die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2003 bis 24.07.2003.

2. Entwicklungsziele

Der Planbereich liegt an der Schnittstelle der verschiedenen kerngebietstypischen Nutzungskonzentrationen Einzelhandel, Kultur/Gemeinbedarf und Dienstleistungen/Verwaltung. Gerade im Bereich des Einzelhandels ist hier punktuell eine Abflachung des Qualitätsniveaus bis hin zu typischen Angeboten in Cityrandlagen oder auch Leerstand zu verzeichnen. Der zur Zeit brachliegende Tankstellen- und Waschstraßenbereich des Parkhauses verstärkt diesen Eindruck dysfunktionaler Unternutzungen. Auf der anderen Seite befinden sich hochwertige, gesamtstädtisch bedeutsame Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft, deren Bedeutung insbesondere durch die mit dem Burgplatzensemble verbundenen Entwicklungen noch weiter steigen wird. Auch

stellt die angrenzende 1. Dellbrücke zwischen Varnhorstkreisel und Grillotheater eine stadtbildprägende Sichtachse dar.

Eine gestalterische Verbesserung des Parkhauses durch Aufstockung, Anbau und Umnutzung unterstützt die Aufwertungsbemühungen für den gesamten Bereich. Insbesondere der Anbau greift die Gebäudeflucht entlang der 1. Dellbrücke auf und unterstreicht so ihre Wirkung als Sichtachse vom Varnhorstkreisel auf das Grillotheater.

Darüber hinaus schaffen die mit Aufstockung, Anbau und Umnutzung entstehenden Angebote die Option für die gewünschte Belebung dieses Stadtgebietes.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. 12 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) sieht für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich,, (ASB) vor.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31. 03. 1984 wirksame FNP stellt den Bereich des Bebauungsplanentwurfes als Kerngebiet dar.

3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt, Südlicher Teil Nr. 4/85, Blatt 6“ in Teilbereichen seines Geltungsbereiches. Dieser weist das Plangebiet im Bereich des Parkhauses Akazienallee als Kerngebiet, geschlossene Bauweise mit der Zweckbestimmung „Parkhaus mit Tankstelle , 5 Ebenen,, aus und begrenzt die Höhe der obersten Ebene auf max. 92,20 ü. NN. Weiterhin ist ein Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden, die angrenzenden Straßen Akazienallee, I. Dellbrücke und Teichstraße werden als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Nachrichtlich übernommen werden ebenfalls zwei längs unter dem Plangebiet verlaufende U-Bahntrassen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Wie zuvor dargestellt, liegt der Planbereich an der Schnittstelle des Einflussbereiches der westlich verlaufenden Haupteinkaufszone Kettwiger Straße, den im Süden und Osten liegenden zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungsstätten wie Gildehof, Handelshof und Haus der Technik, den sich nach Norden und Westen hin anschließenden kulturellen Einrichtungen wie Lichtburg, Burggymnasium, künftigem VHS-Standort Burgplatz/Lichtburg und Grillotheater sowie des Hauptbahnhofes im Südwesten.

Die umgebende Bebauung entlang der Akazienallee und der Teichstraße ist im wesentlichen geschlossene, IV-V geschossige Bebauung der 50er bis 70er Jahre. Das südlich unmittelbar angebaute Geschäfts- und Bürogebäude weist X, der neue Kopfbau Teichstraße / I. Dellbrücke (Bank- und Bürogebäude) XIV Geschosse auf. Die entlang der Dellbrücke gegenüber liegenden Gebäude Lichtburg und Burggymnasium umfassen III bis V Geschosse. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Dienstleistungs- und Verwaltungshochhäuser der 80er- bis 90er Jahre.

Neben den gesamtstädtisch bedeutsamen Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der I. Dellbrücke dominieren im Umfeld des Plangebietes vor allem Büro- und sonstige Dienstleistungsnutzungen sowie Einzelhandel, Gaststätten und ein kleines Hotel in der Akazienallee. Wohnnutzung ist nur noch rudimentär vorhanden und auf wenige Dachgeschosswohnungen beschränkt.

2. Verkehr

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.

Eine ebenfalls gute Anbindung des motorisierten Individualverkehrs ist durch den an die I. Dellbrücke angeschlossenen Varnhorstkreisel in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben, über den der Verkehr direkt in den Innenstadt-Verkehrsring mit Anschluss an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen geführt werden kann. Durch die Anschlussstelle Essen-Zentrum der BAB 40 ist das Plangebiet ebenfalls hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

3. Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Akazienallee und Teichstraße.

Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

4. Entwässerung

Das anfallende Abwasser einschließlich des Niederschlagswassers wird in die öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet, da aus der lokalen Situation heraus keine Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser gegeben ist.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist auch im heutigen Zustand im wesentlichen überbaut, lediglich Teile der nicht überbauten Grundstücksfläche entlang Akazienallee, Dellbrügge und Teichstraße sind unversiegelt, mit Gras bewachsen und mit zwei jungen Eichen und einem Ahorn bestanden.

Aufgrund der dichten Bebauung sowie des hohen Versiegelungsgrades in der Innenstadt ist der Bereich entsprechend dem Klimaatlas als Stadtklima typisiert, welches durch ein stark modifiziertes Strahlungsfeld, angehobene Temperaturamplitude, starke Windveränderung sowie hohe Luftschadstoffbelastung gekennzeichnet ist.

6. Immissionsschutz

Mögliche Auswirkungen der Nutzung von Teilen des Planbereiches als Parkhaus (Luftschadstoffe und Lärm) im Hinblick auf künftige Dienstleistungs- und Wohnnutzung sind im Rahmen zweier Fachgutachten des RWTÜV untersucht worden.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch das Parkhaus Akazienallee in Essen Mitte hat der RWTÜV ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am Tage Beurteilungspegel von 62,3 – 65,5 dB(A) und in der Nacht von 52,1 – 55,2 dB(A) vorliegen. Hierdurch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse des Lufthygienischen Gutachtens zeigen, dass im Bereich der geplanten Bebauung für Benzol, Russ und NO₂ eine Überschreitung der Prüfwerte der 23. BimSchV ausgeschlossen werden kann. Auch die PM₁₀-Immissionen liegen unter dem EU-Grenzwert und unterschreiten deutlich den für das Jahr 2001 zulässigen Toleranzwert. Aufgrund der prognostizierten, insgesamt relativ niedrigen Immissionsbelastung bestehen daher aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

7. Bodenverunreinigungen

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle I. Dellbrügge 5 ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 01/5.11 erfasst.

V. Planinhalte

1. Festsetzungen

4.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Lage in der Innenstadt, der Umgebungsbebauung sowie der künftigen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 und § 22 BauNVO als Kerngebiet mit geschlossener Bebauung (MKg) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sexshops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peepshows, Striptease-Shows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig.

Als städtebaulicher Grund für den Nutzungsausschluss gilt zum einen die unmittelbare Nachbarschaft zum Burggymnasium als besonders schutzbedürftiger bzw. sensibler Nutzung im Sinne des Jugendschutzes. 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.

Die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen oberhalb des V. Geschosses gem. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO entspricht sowohl der städtebaulichen Zielsetzung einer stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten als auch dem Ziel der Belebung des Bereiches nach Geschäfts- und Dienstschluss.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Planbereich Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig, sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf die angestrebte hochwertige Dienstleistungs- und gegebenenfalls auch Wohnnutzung des Baugebietes selbst und die gesamtstädtisch bedeutsamen Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft soll hiermit den mit solchen Anlagen verbundenen negativen Auswirkungen (Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Lärm, Abgase, ...) entgegengewirkt werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gliedert sich entsprechend dem Vorhaben in zwei Teilbereiche:

- Einen max. VII-geschossigen Baukörper mit einer Höhenbegrenzung auf OK 104,60 m über NN.
- Eine Auskragung über der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung I. Dellbrücke mit einem Mindestmaß für die lichte Höhe von 92,80 m über NN bei gleicher Höhenbegrenzung.

Die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO mit 1,0 , die Geschossflächenzahl mit 6,5 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl von 6,5 überschreitet die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze.

Die Überschreitung ist gem § 17 Abs. 9 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Flächenangebotes für kerngebietstypische Dienstleistungen oder auch Wohnen und damit verbunden eine Aufwertung und Belebung dieses zentralen Stadtbereiches. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße erfordert diese städtebauliche Zielsetzung eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, abgeleitet aus dem Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen, nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Überschreiten der Obergrenze des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Bedürfnisse des Verkehrs:

Die verkehrliche Anbindung des Gebäudekomplexes erfolgt über die Gildehofstraße, den Varnhorstkreisel sowie die an diesen angeschlossenen Straßen I. Dellbrügge, Teichstraße und Akazienallee. Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen wird durch den durch die geplante Bebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt.

Die Nähe zum Essener Hauptbahnhof gewährleistet eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und schienengebundenen Fernverkehr.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen im bereits vorhandenen Parkhaus Akazienallee untergebracht werden, ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden demnach in ausreichendem Umfang befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange:

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange liegt nicht vor.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO müssen entweder ausgleichende Umstände bereits vorliegen oder ausgleichende Maßnahme getroffen werden. Ausgeglichen sein oder werden sollen die durch die Überschreitung möglichen städtebaulichen Nachteile.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Städtebauliche Nachteile durch den durch die höhere Dichte entstehenden Verkehr können durch die gute Verkehrsanbindung (IV und vor allem ÖPNV) ausgeglichen werden.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Akazienallee und Teichstraße. Festgesetzt werden hier Ein- bzw. Ausfahrten in das Parkhaus Akazienallee.

Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen. Das anfallende Abwasser einschließlich des Niederschlagswassers wird in die öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet, da aus der lokalen Situation heraus keine Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser gegeben ist.

4.3 Grünordnung

Die bestehenden Bäume entlang der Akazienallee sollen erhalten werden. Der Erhalt wird dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Mindestens 20 % der Außenwandflächen von Gebäuden sind mit geeigneten Kletterpflanzen, ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- und Kletterhilfen, dauerhaft zu beranken. Hierzu wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

4.4 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 erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen. Das hierfür erforderliche Schalldämmmaß beträgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. 40 dB(A) und für Büroräume u. ä. 35 dB(A).

2. Nachrichtliche Übernahmen

Begrenzung der U-Bahn

Unter Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Trasse der U-Stadtbahn.

3. Kennzeichnungen

Altlastverdachtfläche

Der Bereich der ehemaligen ARAL-Tankstelle I. Dellbrügge 5 ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 01/5.11 erfasst.

4. Hinweise

4.5 Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

4.6 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Lärmgutachten
- Luftschadstoffgutachten.

4.7 Bodenverunreinigungen

Der Bereich der ehemaligen ARAL-Tankstelle I. Dellbrügge 5 ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 01/5.11 erfasst. Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen fachlich begleitet werden. Für den Bereich, in dem im Rahmen des Tankstellenrückbaus erhöhte MKW-Werte im Untergrund belassen wurden (vgl. Ergebnisbericht zur Sanierung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte mittels Bodenaushub, September 1995, zu Höhne, Klußmann, Altpeter), ist ein Sanierungskonzept einzureichen.

4.8 U-Bahn

Unter Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Trasse der U-Stadtbahn. Eine Überbauung der U-Bahntrasse ist im Vorfeld mit der Stadt Essen -Tiefbauamt Abt. U-Bahn-Bau- und der Essener Verkehrs AG (EVAG) abzustimmen. Zur Sicherung der Interessen der EVAG ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

4.9 Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Stadtbefestigung. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 u. 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden. Erdarbeiten am Nordrand des Plangebietes sollen durch die Stadtarchäologie Essen begleitet werden.

4.10 Hochspannungskabel

In der I. Dellbrügge verläuft auf Höhe des Vorhabens, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, das 110-kV Hochspannungskabel Bl. 1013 der NWE Net AG. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kabels keine größeren Höhenveränderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen sowie keine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bäume oder Sträucher vorgenommen werden darf. Weiterhin wird auf einzuhaltende Mindestabstände zum Hochspannungskabel hingewiesen. Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe des Kabels ist die RWE Net AG, Netzregion West, zu verständigen.

4.11 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Grundstücks Akazienallee/Teichstraße durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf führte zu folgendem Ergebnis:

Die Luftbildauswertung war nicht möglich. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

Die vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen.

Das Baugelände - insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche- ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst 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 zu benachrichtigen.

Damit der Kampfmittelräumdienst die vorgenannte(n) Überprüfungsmaßnahme(n) durchführen kann, ist die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Es handelt sich hierbei um Arbeiten, die bauseits durchzuführen sind.

VI. Entwicklung aus dem FNP

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

VII. Städtebauliche Kenndaten

Bebauungsplan

räumlicher Geltungsbereich:

ca. 3600 qm

MK-Gebiet:

ca. 3600 qm

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben liegt an der Schnittstelle verschiedener kerngebietstypischer Nutzungskonzentrationen von Einzelhandel, Kultur/Gemeinbedarf und Dienstleistungen / Verwaltung zwischen Teichstraße, I. Dellbrügge und Akazienallee.

Der Standort liegt im bereits beplanten Gebiet.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Städtebauprojekt zur Aufstockung Umnutzung und Erweiterung eines Parkhauses mit Dienstleistungs- und/oder Wohnnutzung.

Auf einer Grundstücksfläche von 3.600 qm sind eine II-geschossige Aufstockung des offenen Parkoberdecks mit einer Auskrugung in Richtung I. Dellbrügge, ein -V-geschossiger Vorbau mit Treppenhaus, die Umnutzung und Erweiterung des leerstehenden Waschstraßen- und Tankstellenbereiches und die Ergänzung und Abrundung des Raumangebotes für hochwertige Dienstleistungen (Büros, Ateliers, Gastronomie / Hotellerie) oder Wohnnutzung in einem Umfang von ca. 6000qm Bruttogeschossfläche geplant.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen im bereits vorhandenen Parkhaus Akazienallee untergebracht werden.

2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.12 Naturhaushalt und Landschaft

Das Plangebiet ist auch im heutigen Zustand im wesentlichen überbaut, lediglich Teile der nicht überbauten Grundstücksfläche entlang Akazienallee, I. Dellbrügge und Teichstraße sind unversiegelt, mit Gras bewachsen und mit zwei jungen Eichen und einem Ahorn bestanden.

4.13 Lokalklima

Aufgrund der dichten Bebauung sowie des hohen Versiegelungsgrades in der Innenstadt ist der Bereich entsprechend dem Klimaatlas als Stadtklima typisiert, welches durch ein stark modifiziertes Strahlungsfeld, angehobene Temperaturamplitude, starke Windveränderung sowie hohe Luftschadstoffbelastung gekennzeichnet ist.

4.14 Luft, Lärm

Weiterhin sind mögliche Auswirkungen der Nutzung von Teilen des Planbereiches als Parkhaus (Luftschadstoffe und Lärm) insbesondere im Hinblick auf eine mögliche künftige Wohnnutzung bei der Planung zu beachten.

4.15 Bodenbelastungen

Das Grundstück des Parkhauses ist teilweise im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nr. 01/5.11 erfasst. Es handelt sich hierbei um die ehem. Araltankstelle I. Dellbrücke 5.

4.16 Stadt- und Landschaftsbild

Die umgebende Bebauung entlang der Akazienallee und der Teichstraße ist im wesentlichen geschlossene, IV-V geschossige Bebauung der 50er bis 70er Jahre. Das südlich unmittelbar angebaute Geschäfts- und Bürogebäude weist X, der neue Kopfbau Teichstraße / I. Dellbrücke (Bank- und Bürogebäude) XIV Geschosse auf. Die entlang der Dellbrücke gegenüber liegenden Gebäude Lichtburg und Burggymnasium umfassen III bis V Geschosse. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Dienstleistungs- und Verwaltungshochhäuser der 80er- bis 90er Jahre.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

4.17 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen:

Durch die Lage des Plangebietes in der Essener City (Stadtklima lt. Klimaatlas) ist von einer generellen Luftschadstoffvorbelastung sowie einer zumindest zeitweilig wirkenden erheblichen Beeinträchtigung durch extreme Stadtklimate auszugehen. Mögliche Überschreitung der Nachrichtwerte für Wohnnutzungen durch Pegelhöchstwerte um mehr als 20 dB(A) durch den Parkierungsverkehr. Beeinträchtigung durch Umgebungsverkehrslärm (Geräuschimmissionen tags zwischen 62,3 dB(A) und 65,5 dB(A)). Erhöhte MKW-Werte im Bereich der ehem. Tankstelle.

Verminderung:

Vorkehrungen für passiven Schallschutz (Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens nach den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109). Durchführung aller Erdarbeiten mit Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen und auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes.

4.18 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Beeinträchtigung:

Geringfügige zusätzliche Versiegelung

Verminderung:

Erhalt der drei freistehenden Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Begrünung von mindestens 20% der Außenwandflächen

4.19 Schutzgut Boden

Beeinträchtigung:

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle I. Dellbrügge 5 ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 01/5.11 erfasst.

Verminderung:

Durchführung aller Erdarbeiten mit Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen und auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes.

4.20 Schutzgut Luft

Beeinträchtigung:

Unerhebliche Zunahme der Schadstoffbelastung durch Zunahme des Parkierungsverkehrs, Raumheizung und Prozesswärme.

4.21 Schutzgut Klima

Beeinträchtigung:

Geringfügige zusätzliche Neuversiegelung führt zur weiteren Verfestigung des Innenstadtklimas.

Kompensation:

Begrünung von mindestens 20% der Außenwandflächen

4.22 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Mit dem Bebauungsplan werden keine schützenswerten Objekte überplant bzw. tangiert.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.23 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

4. **Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden nicht in die Planung einbezogen.

5. **Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

| | |
|--|---|
| Kurzbeschreibung des Vorhabens: Erweiterung des Parkhauses Akazienallee um eine Aufstockung und einen Vorbau für MK-typische Nutzungen. | |
| Beschreibung der Umwelt: Das Plangebiet ist auch im heutigen Zustand im wesentlichen überbaut, lediglich Teile der nicht überbauten Grundstücksfläche entlang Akazienallee, Dellbrügge und Teichstraße sind unversiegelt, mit Gras bewachsen und mit zwei jungen Eichen und einem Ahorn bestanden. | |
| Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen: | |
| Schutzgüter | Kurzerläuterung |
| 1. Schutzgut Mensch | Beeinträchtigungen: Luft-, Lärm- und Bodenbelastungen. Verminderungen: passiver Schallschutz, sachverständig begleitete Erdarbeiten. |
| 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft | Beeinträchtigungen: Geringe zusätzliche Versiegelung. Verminderungen: Baumerhalt, Fassadenbegrünung. |
| 3. Schutzgut Boden | Beeinträchtigungen: Altlastenverdacht, ehem. Tankstelle. Verminderungen: Sachverständig begleitete Erdarbeiten. |
| 4. Schutzgut Wasser | Nicht betroffen. |
| 5. Schutzgut Luft | Beeinträchtigungen: Geringfügige Zunahme der Belastung durch Verkehr, Heizung, Prozesswärme. |
| 6. Schutzgut Klima | Beeinträchtigungen: Geringe zusätzliche Versiegelung. Verminderungen: Ersatzpflanzungen, Fassadenbegrünung. |
| 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine schützenswerten Objekte überplant bzw. tangiert. |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen. |
| Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden nicht in die Planung einbezogen. | |
| Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung. | |

IX. Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen für die Stadt Essen nicht.

X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

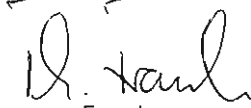
Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Lediglich für Teilbereiche einer sich im Besitz der Stadt Essen befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche an der I. Dellbrücke werden Grundstücksregelungen zu Tausch oder Verkauf getroffen.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

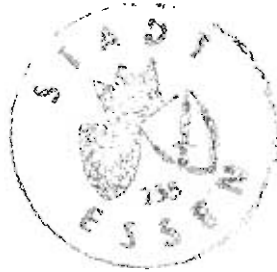
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Akazienallee / Teichstraße“ werden innerhalb seines Geltungsbereiches die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4/85 „Innenstadt, südlicher Teil, Blatt 6“ für den Bereich, für den der Bebauungsplan „Akazienallee/Teichstraße (Erweiterung Parkhaus Akazienallee)“ aufgestellt wird.

16.12.2003

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Thomas Franke
Amtsleiter



Geschäftsbereich
für Planen und Bauen



Hans - Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand