

Bebauungsplanentwurf

„Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße (Mitte)“

Stadtbezirke: I und III

Stadtteile: Westviertel und Altendorf

Begründungsentwurf

Fassung vom Dezember 2008

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



| | |
|--|-----------|
| I. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| II. Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 1. Landes- und Regionalplanung | 5 |
| 2. Flächennutzungsplan | 5 |
| 3. Bebauungspläne | 5 |
| 4. Informelle Planungen | 6 |
| III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 7 |
| 1. Anlass der Planung | 7 |
| 2. Entwicklungsziele | 7 |
| IV. Bestandsbeschreibung | 9 |
| 1. Räumliche Einbindung | 9 |
| 2. Städtebauliche Situation | 9 |
| 3. Verkehr | 10 |
| 4. Technische Infrastruktur | 10 |
| 5. Natur und Landschaft | 10 |
| 6. Baugrund / Altlasten | 11 |
| 7. Schallimmissionen | 11 |
| V. Städtebauliche Planung | 12 |
| VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 13 |
| VII. Flächenbilanz | 13 |
| VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 13 |
| IX. Auswirkungen der Planung | 13 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| X. Kosten und Finanzierung | 13 |
|-----------------------------------|-----------|

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird voraussichtlich maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Grundstücksflächen des City-Centers Altendorf südlich der Altendorfer Straße,
- im Westen durch die Haedenkampstraße.
- im Süden durch die gewerblichen Nutzungen nördlich der Haedenkampstraße
- und im Osten durch den künftigen Krupp-Park.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des ThyssenKrupp-Konzerns.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,4 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

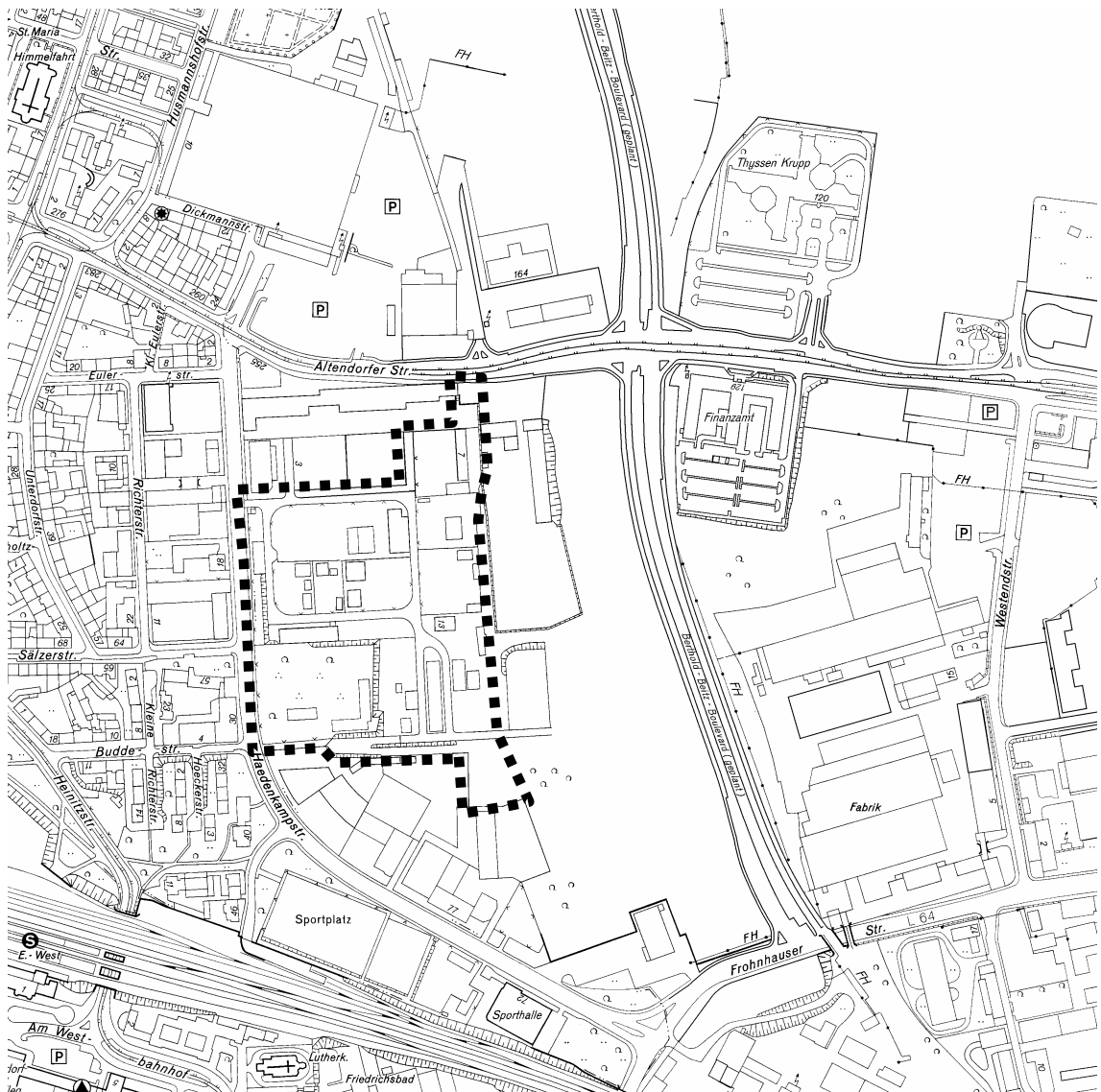


Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar, ebenso wie der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) für seinen regionalplanerischen Teil.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellt für das Plangebiet ein Baugebiet ‚Mischgebiet‘ dar. Diese Darstellung korrespondiert mit den ursprünglichen Zielen des Rahmenplanes Krupp-Gürtel aus dem Jahr 2001, der für den Bereich eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Büros vorsah.

Übrige Ausweisungen bestehen in der Kennzeichnung des Gebietes als Altlastenverdachtsfläche. Diese Kennzeichnung erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Krupp-Gürtels.

Der Entwurf des RFNP sieht für das Plangebiet – aus dem FNP abgeleitet – die Darstellung einer gemischten Baufläche vor.

3. Bebauungspläne

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den gesamten Handels-/Gewerbebereich südlich der Altendorfer Straße und östlich der Haedenkampstraße. Dessen Aufstellung wurde im Jahr 2000 beschlossen mit dem Ziel, im Gebiet den zentrenrelevanten Einzelhandel einzugrenzen und gemischte Nutzungen zu entwickeln. Gemäß der aktuellen Entwicklungen und geänderten Zielsetzung wird dieser Aufstellungsbeschluss im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplan ‚Haedenkampstraße‘ aufgehoben.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/04 „Krupp-Gürtel: neue Hauptverkehrsstraße zwischen Bamlerstraße und Hachestraße (Ortsumgehung Altendorf), 1. Bauabschnitt“ (Berthold-Beitz-Boulevard), an. Dieser setzt im direkt angrenzenden Bereich Wald fest. Hier wird der neue Krupp-Park, 2. Bauabschnitt entwickelt.

Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB liegt im Geltungsbereich nicht vor.

4. Informelle Planungen

Masterplan Einzelhandel:

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Masterplan ist der Stadtteil Altendorf als sog. C-Zentrum eingestuft. Dieses dient in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben der Nahversorgung sind hier aber auch periodische Bedarfe zu decken.

Mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels grenzt der Masterplan die zentralen Versorgungsbereiche der Zentren ab. In Altendorf stellt im Wesentlichen der Bereich der Altendorfer Straße zwischen Holdenweg und dem künftigen Krupp-Park sowie ein Teilbereich der Helmholtzstraße den zentralen Versorgungsbereich dar. Der heutige Real-Standort nördlich der Altendorfer Straße ist in diesen Bereich mit einbezogen.

Das geplante Vorhaben eines Fachmarktzentrums östlich der Haedenkampstraße widerspricht zunächst den Zielen des Masterplans Einzelhandel. Eine Anpassung des Masterplanes an die Ziele des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung entsprechender gutachterlicher Aussagen erfolgen.

Die Gemeinden und Kreise im Geltungsbereich des Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf werden im Rahmen des dort festgelegten Verfahrens beteiligt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das rund 6 ha große Plangebiet liegt im Stadtentwicklungsbereich Krupp-Gürtel, zwischen dem Stadtteil Altendorf und dem Essener Zentrum. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme einiger Temporär- bzw. Restnutzungen und einem Gartenfachmarkt brach.

In diesem Bereich östlich der Haedenkampstraße soll ein neues Fachmarktzentrum entstehen.

Initialzündung für dieses Vorhaben sind die weitreichenden Umstrukturierungsprozesse im sog. Krupp-Gürtel, eines 230 ha großen Entwicklungsbereiches, der im 19. und 20. Jahrhundert wesentlich von der Stahlindustrie des heutigen ThyssenKrupp-Konzern geprägt war. Kernstück des neuen Krupp-Gürtels bilden die neue Konzernverwaltung der ThyssenKrupp AG mit 2.000 Beschäftigten, der neue Erschließungsring Berthold-Beitz-Boulevard und der 22 ha große Krupp-Park an der Nahtstelle zum Stadtteil Altendorf. Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation an dieser Nahtstelle im Bereich der Altendorfer Straße sollen bestehende Einzelhandelsflächen neu strukturiert und attraktiv gestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Verlagerung des Real SB-Warenhauses vom Standort einer ehemaligen Maschinenhalle nördlich der Altendorfer Straße um ca. 300 m nach Süden in den Bereich östlich der Haedenkampstraße vorgesehen. Die derzeitige Real-Fläche soll als Standort für ein attraktives Wohnquartier mit Zugang zum Krupp-Park entwickelt werden. Direkt an der Altendorfer Straße sollen neue Handels- und Dienstleistungsflächen entstehen. Ursprüngliche Absichten, den Real-Markt in einen Entwicklungsbereich nördlich der Pferdebahnstraße zu verlagern, werden nicht weiterverfolgt, da die Flächen an der Haedenkampstraße als Einzelhandelsstandort besser in die Zentrenstruktur integriert werden können.

Am neuen Real-Standort an der Haedenkampstraße sollen dementsprechend auch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzend zum Angebot an der Altendorfer Straße im Rahmen eines Gesamtkonzeptes entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Gestaltung des Gebietes im Sinne einer Einzelhandelsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll ein flexibler Rahmen zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen und hochbaulichen Planungen geschaffen werden, der die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen würdigt, gleichzeitig aber im Detail Handlungsspielräume bei der Realisierung zulässt, ohne gestalterische Anforderungen zu vernachlässigen.

Zu den Anforderungen zählen insbesondere die Berücksichtigung der Qualitäten des neu zu schaffenden Krupp-Parks und die gestalterische Einbindung des Baukörpers und der Stellplatzflächen in den Stadtraum der Haedenkampstraße.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet und private Erschließungsflächen mit Definition der Zu- und Abfahrten fest.

Im Sondergebiet werden Obergrenzen für Verkaufsflächen gemäß gutachterlicher Aussagen und den Belangen des Masterplanes Einzelhandel festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB setzt voraus, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu erfolgt eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls.

Kommt die Einzelfallvorprüfung zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt im weiteren Verfahren die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Räumliche Einbindung

Der Planbereich fällt in das zentrale Gewerbeband der Stadt Essen, das sich ausgehend von der A 40 im Süden an der westlichen Seite des Stadtzentrums entlang über das Westviertel, Altenessen-Süd nach Norden bis in die Stadtteile Vogelheim und Bergeborbeck erstreckt. Die zentrale Bedeutung erhält der Bereich aus seiner Lage zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Altendorf. Der heutige städtebauliche Bestand im Umfeld des Planbereiches wird in Teilen immer noch geprägt von historisch bedingten, gestalterisch desolaten Unter- und Zwischennutzungen auf teilweise untererschlossenen Flächen.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich aber durch die Ansiedlung von Handelsnutzungen nördlich des Plangebietes (City-Center-Altendorf) sowie im Bereich der südlichen Haedenkampstraße (Kfz-Handel) Nutzungen etabliert, die funktionale Verflechtungen mit den angrenzenden Siedlungsbereichen herstellen. Weitere Verflechtungen ergeben sich auch durch die Anlage des Krupp-Parkes östlich des Planbereiches.

Durch die tiefgreifenden Umstrukturierungsprozesse und die Entwicklungsdynamik im Krupp-Gürtel insgesamt verbessert sich diese Situation nachhaltig weiter.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst ist mit Ausnahme des Gartenfachmarktes im südwestlichen Bereich weitgehend ungenutzt und stellt sich als Brache dar.

Topografisch gesehen ist das Plangebiet weitgehend eben; an den Rändern befinden sich aber zu beachtende Geländesprünge. Die Haedenkampstraße steigt in südlicher Richtung an; das Plangebiet folgt dieser Höhenentwicklung nicht. Im Bereich des südlich gelegenen Gartenfachmarktes liegt die Haedenkampstraße um einige Meter höher. Der Bereich östlich des Plangebietes sowie die Altendorfer Straße liegen um einige Meter tiefer.

Das Umfeld ist von einer heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur geprägt:

Über die heutige Zufahrt zum Plangebiet werden ein Babyfachmarkt und ein Druckereibetrieb erschlossen. Nördlich daran grenzt das City-Center Altendorf mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung, Spielwaren) und Dienstleistungen (Sparkasse) sowie Gastronomie an. Das City-Center wird über die Altendorfer Straße (fußläufig) und auf der Rückseite über die Haedenkampstraße (+1-Ebene mit Stellplätzen) erschlossen.

Südlich des Plangebietes schließen Autohäuser und ein Getränkemarkt an der Haedenkampstraße an.

Die westliche Seite der Haedenkampstraße ist im südlichen Bereich durch Wohnnutzungen geprägt. In nördlicher Richtung folgen das Gemeindezentrum Altendorf der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde (Baptisten), Gewerbebetriebe mit Verwaltung und Lagerflächen, und weitere Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des City-Centers.

Östlich des Plangebietes grenzen ein Autoverwertungsbetrieb und weitere Brachflächen an; in diesem Bereich entsteht der 2. Bauabschnitt des Krupp-Parks.

3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die Straßenbahnlinien 101, 103, 105 und 109 im Verlauf der Altendorfer Straße und mit den City- Express- Buslinien 145 und 147 mit Haltestellen in der Nähe des Plangebietes mit dem Essener Zentrengefüge (Unter- und Mittelzentren) und der Essener Innenstadt verknüpft. Der S-Bahn-Haltepunkt Essen-West befindet sich ca. 350 m (Luftlinie) entfernt.

Das Plangebiet wird damit – wenn auch nicht direkt, aber zumindest im Nahbereich – von verschiedenen Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs angegliedert. Diese sind in der Regel an den Essener Hauptbahnhof angebunden, an dem sämtliche Angebote des ÖPNV verkehren (U- Bahn, Straßenbahn sowie Buslinien; S- und Regionalbahnen sowie Fernzüge).

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Über die Haedenkampstraße, die Altendorfer Straße und künftig über den Berthold-Beitz-Boulevard ist das Plangebiet an ein leistungsfähiges örtliches Straßennetz angebunden.

Die Autobahnen A 42 im Norden und A 40 und weiterführend auf die A 52 im Süden befinden sich in einer Entfernung von 6 bzw. 2,5 km zum Plangebiet.

Zur Aussage von verkehrlichen Belastungen auf der Haedenkampstraße und der Altendorfer Straße sowie im angrenzenden Straßennetz wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Der genaue Untersuchungsumfang ist im Verfahren von den zuständigen Fachbehörden in Abstimmung mit dem Gutachter zu definieren.

4. Technische Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass in der Haedenkampstraße alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas, Kommunikation) vorhanden sind.

Entwässerung:

Die Möglichkeiten der Entwässerung von Abwässern und Regenwässern sind im weiteren Verfahren zu klären.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. In den Randbereichen sind vereinzelte Streifen mit Spontanvegetation anzutreffen. Weitere Grünbestände befinden sich auch auf dem heutigen Grundstück des Gärtnereifachmarktes im südwestlichen Plangebiet.

6. Baugrund / Altlasten

Ein Baugrundgutachten wird derzeit erarbeitet. Inwieweit weiterer Untersuchungsbedarf (z. B. hinsichtlich einer Gefährdungsabschätzung) besteht, und wie die Ergebnisse in das Bauleitplanverfahren einzustellen sind, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens durch das zuständige Fachamt in Abstimmung mit dem Gutachter zu klären.

7. Schallimmissionen

Anforderungen hinsichtlich eines gutachterlichen Untersuchungsumfangs zum Thema Schallimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sind durch das zuständige Fachamt zu definieren.

V. Städtebauliche Planung

Das geplante Fachmarktzentrum soll gemäß dem vorliegenden Entwurfskonzept als ein geschlossener Baukörper mit einer innen liegenden Mall konzipiert werden. Im Gebäude werden nach derzeitigem Planungsstand neben dem neuen Real-Markt weitere Einzelhandelsbetriebe und kleinere Shops sowie der durch das Konzept überplante Gartenfachmarkt angeordnet. Die zu entwickelnde Verkaufsfläche liegt zu Zeit bei insgesamt bei ca. 18.000 m². Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Hinblick auf das Zentrumsystem der Stadt Essen und die Nahversorgung umliegender Stadtteile wird gutachterlich untersucht.

Es sollen ca. 1.000 Parkplätze vorgesehen werden. Die Stellplatzflächen sollen hauptsächlich über die Haedenkampstraße angebunden werden. Eine zweite Zufahrt soll über die Altendorfer Straße im Bereich des heutigen Parkhauses/Parkdeck am östlichen Rand des City-Centers erfolgen. Dieses Parkdeck würde zu diesem Zweck zurückgebaut werden. Aufgrund des Höhensprunges soll in diesem Bereich eine Anrampung erfolgen.

Die Warenanlieferung der Handelsnutzungen soll gemäß dem Konzept auf der südlichen Seite des Gebäudes erfolgen, angrenzend an den vorhandenen Getränkemarkt an der Haedenkampstraße. Die Zu- und Abfahrt soll von der Haedenkampstraße und über eine Gebäudeumfahrt auf der Ostseite des Gebäudes und die geplante Anrampung von der Altendorfer Straße erfolgen.

Zufahrtsregelungen für die Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz werden im weiteren Verfahren geklärt, ebenso die Berücksichtigung einer gewünschten in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Haedenkampstraße und Krupp-Park.

Der Gebäudekomplex ist überwiegend eingeschossig mit einer zweigeschossigen Eckbetonung geplant.

VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen sind nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNP und dem in Aufstellung befindlichen RFNP entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ebenso der Regionale Flächennutzungsplan nach dessen Wirksamkeit.

Der im Jahr 2004 geänderte Flächennutzungsplan sah die Verlagerung des Real-Marktes von seinem heutigen Standort nördlich der Altendorfer Straße auf eine Fläche nördlich der Pferdebahnstraße vor. Die diesbezügliche Darstellung soll entfallen.

VII. Flächenbilanz

| | |
|--|---------------------------|
| <u>Gesamtgebiet:</u> | ca. 64.000 m ² |
| Überbaute Fläche: | ca. 25.000 m ² |
| Parkplätze: | ca. 27.000 m ² |
| Anlieferflächen und sonstige Erschließungsflächen | ca. 12.000 m ² |

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Keine

IX. Auswirkungen der Planung

Es erfolgt hinsichtlich der Umweltauswirkungen eine vorhabenbezogene Einzelfall-Vorprüfung.

Daneben können weitere Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsstruktur im Stadtteil entstehen, die gutachterlich untersucht und bewertet werden. Weiterhin werden die Auswirkungen auf den örtlichen und überörtlichen Einzelhandel untersucht.

X. Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden im weiteren Verfahren bekannt gegeben.

Essen, den 04.12.2008