

Deutsche Kommunistische Partei Kreis Essen



DKP Kreis Essen, Hoffnungstr. 18, 45127 Essen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Rathaus
Rathaus Porschekanzel
45121 Essen

Essen, den 15. November 2021

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 11 / 18 “Palmbuschweg/Milchhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der nachstehenden Stellungnahme begründen wir Ihnen unsere Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf und empfehlen Ihnen, diesen in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen.

Verkehr

Das Verkehrsgutachten weist bereits für die bestehende Situation ohne zusätzliche Bebauung eine teilweise Überlastung der Knotenpunkte rund um das Plangebiet aus. Diese Überlastung wird im Rahmen der Bebauung und der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre für einige Bereiche manifest, ohne dass eine alternative Verkehrsplanung angedacht ist. Bedingt durch die starke gewerbliche Nutzung des Geländes ist insbesondere zu den heute schon hoch belasteten Stoßzeiten mit einer deutlichen Zunahme der Autoverkehre zu rechnen, die in diesem Bereich einem Verkehrskollaps gleichkommen werden. Im Gutachten werden lediglich kleinere Verbesserungsvorschläge unterbreitet, die jedoch nicht in der Lage sind, die Überlastung der Knotenpunkte aufzuheben. Somit wird auf die Anwohner ein weiterer Anstieg der ohnehin schon grenzwertige Lärm- und Luftbelastung zukommen.

Das Verkehrsgutachten und die Begründung zum Bebauungsplanentwurf werden für die Planung “schöngeschrieben”, in dem man die Umsetzung des Modal-Split herbeisehnt, also die Nutzung des öffentlichen Raums aufgeteilt auf Auto, Fahrrad, ÖPNV und zu Fuß. Da die konkrete Umsetzung aber nicht absehbar ist und erstmal Wunschenken der politischen Gremien bleibt, bedeutet das Verkehrsgutachten in seiner Gesamtheit eine Katastrophe für das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Das Verkehrsgutachten ist ein deutlicher Beweis dafür, dass die Bebauungsplanung insgesamt als völlig überdimensioniert angesehen werden kann. Wir regen daher eine deutliche Verkleinerung der Planungen in Höhe und Dichte der Bebauung bei reduzierter gewerblicher Nutzung an.

- 2 -

Nutzungsarten

In der Begründung zur Bebauungsplanung wird keine Abschätzung darüber vorgenommen, inwiefern es tatsächliche Bedarfe für die medizinischen Einrichtungen, Büros, Hotel und das Kleingewerbe gibt. Insbesondere die geplanten Bruttoquadratmeter für Büros von 24.000 qm bedarf der Einschätzung, ob diese auch belegt werden können. Die Leerstände bei Büroflächen in Essen sind in den vergangenen Monaten stark angestiegen. Viele Unternehmen ziehen die Lehren aus Corona, focussieren sich auf Home-Office-Arbeitsplätze und mieten Flächen ab. Dieser Trend wird anhalten, siehe auch einschlägige Presseberichte. Für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteils ist es von entscheidender Bedeutung, keine Leerstände in Neubauten zu produzieren.

Auch aus diesem Grund regen wir an, den geplanten Bürokomplex deutlich kleiner zu gestalten, denn dieser enthält den alles überragenden 12-Geschosser, dessen nahezu vollständige Vermietungsfähigkeit als äußerst strittig angesehen werden darf.

Die Nutzungsart Wohnen befindet sich ausschließlich im nördlichen Bereich der Bebauungsplanung und wird darüber hinaus von den höheren Bauten der südlichen Flanke deutlich verschattet, insbesondere die nördlichen Flanken der als Carreé gebauten Blocks erhalten durch ihre Ausrichtung und die Bauplanung nahezu kaum Sonnenbestrahlung. Dies halten wir für diese Nutzungsart als nicht besonders förderlich, um tatsächlich attraktiven Wohnraum anbieten zu können.

Klima und Umwelt

Die zu überbauende Fläche ist heute bereits fast vollständig versiegelt und mit Altlasten im Boden versehen. Daher spricht das Umweltgutachten auch davon, dass möglichst keine Einspülungen in tiefere Erdschichten erfolgen sollen, um einen weiteren Eintrag insbesondere der Metalle in tiefere Bodenschichten zu verhindern.

Das bedeutet jedoch nicht, dass eine aktuelle Planung nahezu vollständig auf Grünflächen verzichten muss. Eine Ableitung von Versickerungswasser kann mit baulichen Mitteln gesteuert werden.

Eine deutliche Verkleinerung der Bebauungsfläche und eine Ausweitung begrünter Aufenthaltsbereiche würde den Gesamteindruck auflockern und darüber hinaus Abkühlungsflächen schaffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadebatten, der Gefahr weiterhin steigender Temperaturen muss eine ökologische Stadtplanung reagieren. In der vorhandenen Planung wird letztlich sogar noch mehr Fläche versiegelt, als ohnehin schon versiegelt ist. Dies ist klimapolitisch kontraproduktiv!

Wir regen daher an, dass die Planungen so anzupassen sind, dass es zu keiner weiteren Flächenversiegelung kommt. Wir regen darüber hinaus an, dass insbesondere die nach Süden und Süd-Westen ausgerichteten Fassaden mit Begrünungsflächen verse-

- 3 -

hen werden, um ein weiteres Aufheizen zu verhindern. Ergänzend sind Grünflächen zu schaffen, bei denen das Oberflächenwasser technisch abgeleitet wird, um ein Einsickern in tiefere Bodenschichten zu verhindern.

Verschattung

Die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Plangebietes am Palmbuschweg wird über das übliche Maß verschattet, teilweise sogar um bis zu 100% im Winter. Aber auch die vorhandene Wohnbebauung östlich des Plangebietes, also direkt angrenzend, wird in den Gärten deutlich weniger Sonnenstunden zu verzeichnen haben. Damit einher geht eine Einschränkung der Lebensqualität.

Daher regen wir an, die Höhe der Bebauung zu reduzieren und an der östlichen Flanke eine maximale Höhe bis zur Oberkante der Hallen der bisherigen Bebauung zuzulassen. Die maximale Bebauungshöhe ist insgesamt zu reduzieren, um die Verschattungen zu verringern.

Geplanter Ausbau der A52

Der Ausbau der A52 bekommt im Begründungsentwurf lediglich 4 kleine Absätze. Der Verlauf der A52 wäre etwa in Höhe der Berne, es gäbe ein Anbauverbot von ca. 40 Metern, das jedoch mit dem vorliegenden Planungsentwurf völlig missachtet bzw. umgangen wird. Die Begründung ignoriert dieses Anbauverbot, weil die Autobahnplanungen ohnehin noch sehr lange dauern würden, wenn sie denn überhaupt noch kommen. Es wird jedoch nichts darüber gesagt, was passieren würde, wenn die Planungen zur A52 wieder in den vorrangigen Bedarf der Bundesverkehrswegeplanung aufgenommen würden. In einem solchen Fall müsste der Investor vermutlich entschädigt werden. Andernfalls würde kein seriöser Investor dieses Risiko eingehen. In der Vergangenheit stellte dieses Risiko immer eines der Hauptprobleme dar in der Vermarktung dar.

Um der Öffentlichkeit gegenüber Klarheit zu verschaffen, muss in der Begründung aufgeführt sein, welche Absprachen zwischen der Stadt Essen und dem Investor getroffen wurden, sollte der Autobahn-Ausbau erneut auf der Tagesordnung stehen. Ohne klare Risikofolgenabschätzung bzw. -ausschluss für die Stadt Essen kann dieser Planung nicht verabschiedet werden.

Der Investor

Die Planung wurde, wie auch mehrfach öffentlich betont, in enger Zusammenarbeit mit dem möglichen Investor erstellt.

Dabei kamen Bedenken zur Sprache, die in Zweifel zogen, dass der Investor die notwendigen Finanzmittel überhaupt aufbringen kann und somit das Projekt nie vollendet wird.

- 4 -

Andere Bedenken richteten sich vornehmlich gegen die Person des Geschäftsführers der Durmaz, der u.a. leitende Funktionen im verbotenen Osmanen BC, der in erheblichem Maße in Drogenhandel und Prostitution verwickelt sein soll und der in Zusammenarbeit mit den türkischen Grauen Wölfen politisch motivierte Straftaten auf dem Gebiet der Bundesrepublik verübt haben soll. Der Verdacht der Geldwäsche drängt sich so manchem Betrachter in dem Zusammenhang nicht von Ungefähr auf. Eine Anzeige wegen des Verdachts der Geldwäsche wurde in Zusammenhang mit der Kutelbebauung bereits gestellt. Angesicht der bestehenden Verdachtsmomente ist eine vollständige Offenlage der Finanzierung im Sinne des Geldwäschegesetzes im Vorfeld sicherzustellen.

Zusammenfassung

Insgesamt halten wir den vorgelegten Planungsentwurf aus den oben genannten Gründen für völlig überdimensioniert, auch nach der erfolgten Anpassung zum ursprünglichen Entwurf des Investors. Es ergibt sich immer noch eine deutlich höhere Bebauung, als bei sämtlichen umliegenden Bestandsgebäuden. Einzig das Bürogebäude, welches das JobCenter Nord beherbergt (Altenessener Str. 236), das als 4-Geschosser größeren Ausmaßes selbst schon nicht gut in die Umgebungsbebauung passt, und das Sparkassen-Gebäude deuten an, dass die geplanten 4-Geschosser entlang des Palmbuschweg ähnliche Dimensionen annehmen werden. Die dahinter liegende geplante Bebauung ist jedoch mit 6-, 8- und sogar einem 12-Geschosser vorgesehen. Dies wird das Bild dieses Teils von Altenessen übermäßig und unangemessen prägen.

Insbesondere jedoch aus klimatischen und verkehrlichen Aspekten ist der Planungsentwurf abzulehnen. Aber auch die Sinnhaftigkeit der Nutzungsarten ist nicht ausreichend belegt. Aufgrund der Bedarfe im Bereich Wohnen wäre ein deutlich höherer Anteil dieser Nutzungsart angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen