

## Protokoll zur Altenessen Konferenz am 19.01.2014

### **Altenessen-Süd Karree**

Das Grundstück wurde mehrfach erfolglos auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes öffentlich ausgeschrieben. Vor Kurzem wurde das Grundstück erneut öffentlich ausgeschrieben, wobei sich die Stadt Essen bereit erklärt hat, den bestehenden Bebauungsplan, wenn nötig, zu ändern. Möglich ist dann großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss, im Obergeschoss Büronutzung und Wohnen. Die Haupt-Erschließung soll von der Lierfeldstraße aus sichergestellt werden (Altenessener Straße untergeordnet nur „rechts rein – rechts raus Prinzip“). Derzeit gibt es Nachverhandlungen mit vier Bewerbern, denn zur Realisierung muss ein stimmiges Bewerbungskonzept vorliegen. Der Ablauf der Überarbeitungsfrist war am 13.01.2014. Nach der Entscheidung für einen Bewerber kann eine Bebauungsplanänderung erfolgen, die ca. 1,5 Jahre dauert. Sollte eine Bebauungsplanänderung nicht erforderlich sein, ist mit einem Baubeginn frühestens ab Sommer 2014 zu rechnen.

### **Milchhof**

Das Gelände des alten Milchhofes ist Privateigentum. Der alte Bebauungsplan Nr. 326 gilt auch heute noch. Dort ist der Bereich als Gewerbestandort ausgewiesen. Die Stadt Essen würde diesen gerne als Wohnstandort ausweisen, dafür müsste allerdings ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies geschieht aber nur bei konkreten Anfragen, da man keine Pläne für die Schublade produzieren möchte. Der Wohnbestand im Gebiet würde dabei nicht überplant.

Schwierige Begleitumstände:

1. Schwierigkeit Köln-Mindener-Bahnstrecke: Lärmschutzmaßnahmen müssen getroffen werden, Häuser müssen gegen Erschütterungen durch den Bahnverkehr geschützt werden (hohe Kosten)
2. Berne: Geruchsbelästigung, Abgrenzung
3. vom Eigentümer festgelegter Kaufpreis
4. der alte Gebäudestand muss beseitigt werden (hohe Abrisskosten)

Diese Infos werden an viele interessierte Investoren weitergegeben, bisher hat jedoch noch keiner sein Anfangsinteresse weiterverfolgt.

Es gibt die Befürchtung, dass sich auf diesem Gelände wilder Autohandel niederlassen könnte. Dazu beschreibt Herr Graf, dass der Gesetzgeber eine positive Gestaltung über Bebauungspläne vorgibt, sie können und sollen nicht aufgestellt werden, um etwas zu verhindern. Gleichwohl möchte man eine solche Entwicklung verhindern, dazu sind auch Zwangsmaßnahmen möglich. Wegen der hohen Einstiegshürden (Eigentum ist grundgesetzlich geschützt) stellt dies aber oft nur einen stumpfen Instrumentenkasten dar. Des Weiteren könnte die Stadt Bauvorhaben verhindern. Dabei kann z.B. im Rahmen einer

Zurückstellung eines Baugesuchs eine Entscheidung für 12 Monate ausgesetzt werden und diese Zeit dann auch genutzt werden, um eine Veränderungssperre zu erlassen; dann muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies geschieht dann natürlich in der Absicht, erwünschte Maßnahmen zuzulassen und nicht erwünschte Entwicklungen so zu vereiteln.

### **Wickingstraße**

Das Planungsziel für den Bereich der Gleisharfe und das ehemalige Gelände von Westhoff und Frie in der Wickingstraße ist die Verwirklichung von Wohnbebauung. Die Stadt ist selber Eigentümerin einer größeren Fläche auf diesem Gelände. Zurzeit befindet sich dort auch nicht genehmigter Autohandel, gegen den bereits bauordnungsrechtlich vorgegangen wird. Ansprechbar für wilden bzw. nicht genehmigten Autohandel ist im Stadtplanungsamt Herr Weyers Tel.: 8861100.

Herr Graf schätzt die Zeitperspektive bis zur Umsetzung auf dieser Fläche auf ca. 2 Jahre ein.

Die Betreiber des Autohandels und ihr juristischer Vertreter sind ebenfalls anwesend und beklagen, dass die Stadt keine Lösung **mit** ihnen gesucht hat. Sie sind kooperationsbereit und möchten dem Vorhaben der Stadt nicht entgegenstehen, haben aber noch keine adäquate Ausweichfläche gefunden und fühlen sich an dieser Stelle von der Stadt Essen auch nicht beraten oder unterstützt.

### **Möbelbahnhof**

Der Bebauungsplan für diesen Bereich ist aus der Mitte der 90er Jahre. Bisherige Vorhaben ließen sich wegen privatrechtlicher Dinge nicht realisieren (u.a. Kaufpreisvorstellung/Grundstückszuschnitt). Mit der „Deutsche Reihenhaus AG“ gibt es nun einen konkreten Investor, welcher dort sein Konzept von Eigentumswohnungen in Reihenhausform umsetzen möchte. Es soll zwei Bautypen mit unterschiedlichen, aber erschwinglichen Kaufpreisen geben. Die Deutsche Reihenhaus AG ist mit allen Eigentümern auf der Fläche bereits im Gespräch. In Kürze wird in das Bebauungsplanverfahren eingetreten. Für das Verfahren müssen sicherlich mindestens 1 ½ Jahre veranschlagt werden.

### **Essen-Nord / Bottrop Süd**

Es geht um die Flächen der nationalen Kohlenreserve, die zurzeit noch dem Bergrecht unterliegen. Das bedeutet, dass die Stadt dort nicht planen darf. In Kürze soll es eine Vereinbarung zwischen RAG Montan Immobilien und den Städten des Ruhrgebietes zum gemeinsamem Vorgehen nach Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht geben (Kostenbeteiligung bzw. Aufteilung, Gutachten etc.). Die Stadt Essen hat bereits die Idee, dieses ca. 80 ha große Gebiet als höherwertiges Gewerbegebiet auszuweisen. Es wird damit gerechnet, entsprechende Planungen in absehbarer Zeit auch schon einleiten zu können. Eine gemeinsame Planung mit Bottrop + RAG MI für das Gebiet ist beabsichtigt und wird angestrebt.

Das Problem ist derzeit noch der Ausbau der A52. Das Land NRW hat einen Beschluss zum „Nichtbau“ der A 52 getroffen, im Bundesverkehrswegeplan ist die A52 aber noch enthalten. Der Bund (Verkehrsminister und Bundestag) muss nun entscheiden, ob der Beschluss des Landes NRW zum „Nichtbau“ bestätigt wird oder ob der Bund sich trotzdem für einen Ausbau entscheidet. Solange existiert keine Planungshoheit der Stadt Essen auf der Trasse der A 52, daneben ist die A 52 bei allen Planungen zu berücksichtigen.

### **Marina**

Seit dem Jahr 2007 ist die Marina in Planung und somit im Arbeitsprogramm des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung. Vorgesehen ist ein Gemisch aus Wohnungsbau (Einfamilienhäuser/Geschosswohnung) und maritimen Einzelhandel ergänzt durch eine Hotelnutzung.

Derzeitiger Stand:

- Man befindet sich vor dem Satzungsbeschluss (einer von drei Beschlüssen fehlt noch). Das Imagevorhaben kann realisiert werden, wenn der Satzungsbeschluss da ist.
- Das Stadtplanungsamt agiert, wenn Interessenten / Investoren im Hintergrund sind, jedoch ist die Investorengruppe noch nicht soweit.
- Zurzeit ist das Problem der Erdbewegungen (Aushub für die Wasserflächen) noch nicht geklärt. Der Erdaushub soll auf dem Schlammfeld in Karnap zur Modellierung einer Grünanlage genutzt werden. Für dieses Vorhaben der Erdaufbringung gibt es allerdings noch Zuständigkeitsprobleme zwischen Land und Stadt, die derzeit geklärt werden.

Die Stadt hält die Umsetzung aber weiterhin für sehr realistisch und Investoren sind am immer noch am Ball.

### **Heßlerstr.**

Auf dem Gelände liegt eine aufgegebenen Schule (die noch von Vereinen genutzt wird) und ein geschlossener Sportplatz. Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz. Vor kurzem ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum geplanten Wohnungsbauvorhaben unter großer Beteiligung der BürgerInnen erfolgt. Die Nachfrage von Investoren ist groß. Ende dieses Jahres wird der Satzungsbeschluss erwirkt. Danach kann die voraussichtliche Vermarktung in 2015 bei vorheriger Einholung aller politischen Beschlüsse beginnen.

Die Fläche kann auch in Teilabschnitten vermarktet werden, so dass dadurch den ansässigen Vereinen mehr Zeit eingeräumt werden kann, Ausweichquartiere zu finden.