

B 224 Werden Interessengemeinschaft
z.Hd. Rita Boegershausen
Abteistr. 1
45239 Essen-Werden
Tel. 0201 493320
jueri.boegershausen@t-online.de

Essen, 8.2.2024

Stadt Essen
Amt 61
Lindenallee 10

45121 Essen
stadtplanung-bauordnung@essen.de

Vorhaben-bezogener Bebauungsplan Nr. 4/22
Hufergasse/Joseph-Breuer-Str. (ehem. „Alte Post“)
45239 Werden-Altstadt Nord, Ordnungs-Nr. 01/79
Widerspruch und Bedenken gegen die Änderung des B-Planes

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die am 25.1.2024 der Öffentlichkeit vorgestellten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01/79 „Werden-Altstadt-Nord“, zur Intensiv-bebauung sowie das Parkhaus in Werden-Mitte in der jetzigen Vorlage tragen wir termin- und ordnungsgerecht Widerspruch und unsere Bedenken mit folgender Begründung vor:

1. Bebauungsfläche A, „Alte Post“

Der vorh. bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 01/79 weist als Umgebungs- und Anrainerbebauung eine 2- bzw. 3-Geschossigkeit aus. Die GFZ/GRZ lautet überwiegend auf 0,6/1,6 oder 0,6/1,5.

Der bestehende rechtsverbindliche B-Plan weist für das Postgelände „Gemeinbedarfsfläche Postamt“ eine GFZ/GRZ von 0,4/0,8 aus. Das ist der Rechtsstand.

Als Änderung hierzu will die Stadt dem Bauträger einen Bebauungsvorteil einräumen und lässt durchgängig sowohl eine 3- als auch 4-Geschossigkeit zu.

Es gibt keinen allgemein vertretbaren Grund, von der jetzigen Rechtsposition abzuweichen. Die Veränderung entspricht nicht dem Leitgedanken und nicht der Regelung des § 34 BauGB, der vorgibt, dass *„eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile dann zulässig ist, wenn sie sich nach Art und*

Maß der Bebauung der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt“.

Dieser vorgehen. Leitgedanke dient im Bebauungsgebiet auch dem Rechtsfrieden. Genau deswegen sollen demzufolge auch Neubauten der Umgebung in Geschossigkeit und wirtschaftlicher Ausnutzung angepasst werden. Diese Tatsache gibt klare Hinweise und Vorgaben auf ein konfliktfreies Wohnen auf engem Raum, s. auch Nachbarschutzgesetz.

Die Änderung des B-Planes vernachlässigt diese Tatsache. Zu § 34, Innenbereich: der „Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit ist nicht gegeben“.

Die geplante Bebauung widerspricht sowohl dem Grundsatz des rechtsgültigen B-Planes und des § 34, BauGB, als auch dem Nachbarschutzgesetz im Hinblick auf Friedfertigkeit durch angemessene sich anpassende Bebaubarkeit im Allgemeinen und dient ausschließlich dem pekuniären Ziel Einzelner.

Hieraus ist auch abzuleiten, dass die Stadt Essen dem Bauträger bereits jetzt schon einen Bebauungsvorteil eingeräumt hat, diesen der Öffentlichkeit präsentierte und um Zustimmung ersucht, jedoch von der jetzigen Rechtsgrundlage rein gar nichts vorgetragen hat.

Das ist eine Vorab-Parteinahme.

Teilen Sie uns schriftlich mit, warum die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt von diesem Friedfertigkeit- und Gleichbehandlungsgrundsatz in Abweichung des § 34 BauGB und dem Nachbarschutz zum Nachteil der Nachbarschaft das Vorhaben unterstützt.

Teilen Sie uns bitte weiter schriftlich mit, an welcher Stelle von Werden-Mitte eine vergleich- oder ableitbare 4-geschossige Wohnbebauung lt. B.Plan vorhanden ist?

Die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.1.2024 hat klare Einwände von Seiten der Bürger gegen die 4-Geschossigkeit erkennen lassen.

2. Bebauungsfläche B, Parkhaus

Nach unserer Vorprüfung sind PKW-Plätze zu schaffen für:

1. Ersatzflächen des jetzigen Parkplatzes,
2. Parkflächen sowohl für die neue Wohnbebauung als auch für die in Wegfall kommenden, aus Stellplatzablösebeträgen finanzierten Stellplätzen,
3. Parkflächen sowohl für die Geschäftsbesucher als auch für Aldi-Mitarbeiter,
4. Ersatzflächen für die Schulen.

Die Öffentlichkeitbeteiligung vom 25.1.2024 hat klare Einwände von Seiten der Bürger gegen das Parkhaus erkennen lassen.

Nach welchem Rechtsgrundsatz ist es zulässig, direkt am Landschaftsschutzgebiet der Ruhr und Brehminsel als gefragtes und stark frequentiertes Naherholungsgebiet ein mehrgeschossiges Parkhaus zu errichten?

Sind die gesetzl. Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten oder gibt es bereits Zugeständnisse der Stadt an den Bauträger?

Sind alle gesetzl. Abstandsflächen allseitig des Parkhauses eingehalten?

Wie sind die Wechselwirkungen der erhöhten Abgasbelastung sowohl aus den ein- und ausfahrenden PKW des Parkhauses als auch der Verkehrsverdichtung des Ortskerns auf die natürliche Belüftung der daneben vorhandene Turnhalle für Sporttreibende zu werten?

Wie verändern und mehren sich die Verkehrsströme in Werden-Mitte?

Wir fordern Sie auf, eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Mit freundlichem Gruß

B 224 Werden Interessengemeinschaft
Rita Boegershausen
Abteistr. 1
45239 Essen
Tel. 0201 49 33 20
Internetseite: <https://b224werden.de/>

D/ Herrn Oberbürgermeister Thomas Kufen