

## **Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“**

Stadtbezirk: II

Stadtteil: Rüttenscheid

### **Begründung\* einschließlich Umweltbericht**

vom: 16.01.2025

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

\*Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



## **Inhalt**

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>               | <b>5</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b> | <b>6</b>  |
| 1.          | Anlass der Planung                              | 6         |
| 2.          | Entwicklungsziele                               | 12        |
| <b>III.</b> | <b>Planungsrechtliche Situation</b>             | <b>15</b> |
| 1.          | Landesentwicklungsplan (LEP NRW)                | 15        |
| 2.          | Regionalplan Ruhr                               | 15        |
| 3.          | Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)          | 15        |
| 4.          | Bebauungspläne                                  | 15        |
| 5.          | Sonstige Planungen                              | 16        |
| <b>IV.</b>  | <b>Bestandsbeschreibung</b>                     | <b>20</b> |
| 1.          | Städtebauliche Situation                        | 20        |
| 2.          | Denkmalschutz                                   | 21        |
| 3.          | Verkehr   | 21        |
| 4.          | Technische Infrastruktur                        | 23        |
| 5.          | Soziale Infrastruktur                           | 24        |
| 6.          | Natur, Landschaft und Artenschutz               | 25        |
| 7.          | Boden   | 25        |
| 8.          | Wasser  | 26        |
| 8.1.        | Grundwasser                                     | 26        |
| 8.2.        | Oberflächengewässer                             | 26        |
| 8.3.        | Wasserschutzgebiete                             | 26        |
| 8.4.        | Starkregen und Überschwemmungen                 | 26        |
| 9.          | Klima   | 27        |
| 10.         | Lufthygiene                                     | 28        |
| 11.         | Bergbau   | 28        |
| 12.         | Kampfmittel                                     | 28        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>13.</b> | <b>Altlasten</b>   | <b>28</b> |
| <b>14.</b> | <b>Immissionen</b>   | <b>28</b> |
| <b>15.</b> | <b>U-Bahn-Anlage</b>   | <b>29</b> |
| <b>V.</b>  | <b>Städtebauliches Konzept</b>   | <b>30</b> |
| <b>1.</b>  | <b>Planungsalternativen</b>  | <b>30</b> |
| <b>2.</b>  | <b>Entwurfsbeschreibung</b>  | <b>30</b> |
| 2.1.       | Bebauungs- und Nutzungskonzept   | 30        |
| 2.2.       | Erschließung   | 32        |
| 2.3.       | Freiräume / Freiflächen / Grün   | 33        |
| 2.4.       | Entwässerung   | 34        |
| <b>3.</b>  | <b>Klima und Energie</b>   | <b>34</b> |
| 3.1.       | Klimaschutz und Klimafolgenanpassung   | 34        |
| 3.2.       | Nachhaltige Energieversorgung  | 35        |
| 3.3.       | Mobilität und Verkehr  | 37        |
| <b>VI.</b> | <b>Planinhalt</b>  | <b>38</b> |
| <b>1.</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1–3 BauGB)</b>   | <b>38</b> |
| 1.1.       | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)   | 38        |
| 1.2.       | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)   | 39        |
| 1.3.       | Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)             | 43        |
| 1.4.       | Verkehr  | 43        |
| 1.5.       | Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)   | 44        |
| 1.6.       | Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB) | 46        |
| <b>2.</b>  | <b>Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)</b>   | <b>51</b> |
| 2.1.       | Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Absatz 2 BauO NRW)                  | 51        |
| <b>3.</b>  | <b>Hinweise</b>  | <b>51</b> |
| 3.1.       | Relevante Unterlagen   | 51        |
| 3.2.       | Gutachten  | 51        |
| 3.3.       | Städtische Satzungen   | 52        |
| 3.4.       | Umgang mit Bodendenkmälern   | 52        |
| 3.5.       | Einleitung von Grundwasser   | 53        |
| 3.6.       | Umgang mit Niederschlagswasser   | 53        |
| 3.7.       | Kampfmittel  | 53        |
| 3.8.       | Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub   | 53        |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 3.9.         | U-Bahn-Anlage  | 53        |
| 3.10.        | Starkregenvorsorge   | 53        |
| 3.11.        | Städtebaulicher Vertrag  | 53        |
| <b>VII.</b>  | <b>Städtebauliche Kenndaten</b>  | <b>56</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>  | <b>57</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>Umweltbericht</b>   | <b>64</b> |
| 1.           | <b>Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan</b>             | <b>64</b> |
| 2.           | <b>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>             | <b>65</b> |
| 2.1.         | Gesetze und Verordnungen   | 65        |
| 2.2.         | Fachpläne und Programme  | 66        |
| 3.           | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                 | <b>66</b> |
| 3.1.         | Basisszenario  | 66        |
| 3.2.         | Nullvariante   | 70        |
| 3.3.         | Planfall   | 70        |
| 3.4.         | Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen                     | 80        |
| 3.5.         | Planungsvarianten  | 80        |
| 3.6.         | Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze                       | 80        |
| 4.           | <b>Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung</b> | <b>81</b> |
| 5.           | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>                            | <b>81</b> |
| 6.           | Referenzliste  | 81        |
| 7.           | Zusammenfassung des Umweltberichtes                                      | 82        |
| <b>X.</b>    | <b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>                     | <b>85</b> |
| <b>XI.</b>   | <b>Bodenordnung</b>  | <b>93</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>Kosten und Finanzierung</b>   | <b>94</b> |

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II, Stadtteil Rüttenscheid südlich des sogenannten Girardethauses. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der neu geplanten Trasse des Fuß- und Radweges „Grugatrasse“, ca. 1,80 m südlich der nördlichen Flurstücksgrenze 326
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze 327, gleichzeitig östliche Straßenbegrenzungslinie der Rüttenscheider Straße,
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen 327, 212 und 218, gleichzeitig nördliche Straßenbegrenzungslinie der Wittekindstraße,
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze 326, gleichzeitig eine südwestliche Grenze des östlich anschließenden Messeparkplatzes auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Rüttenscheid, Flur 38. Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

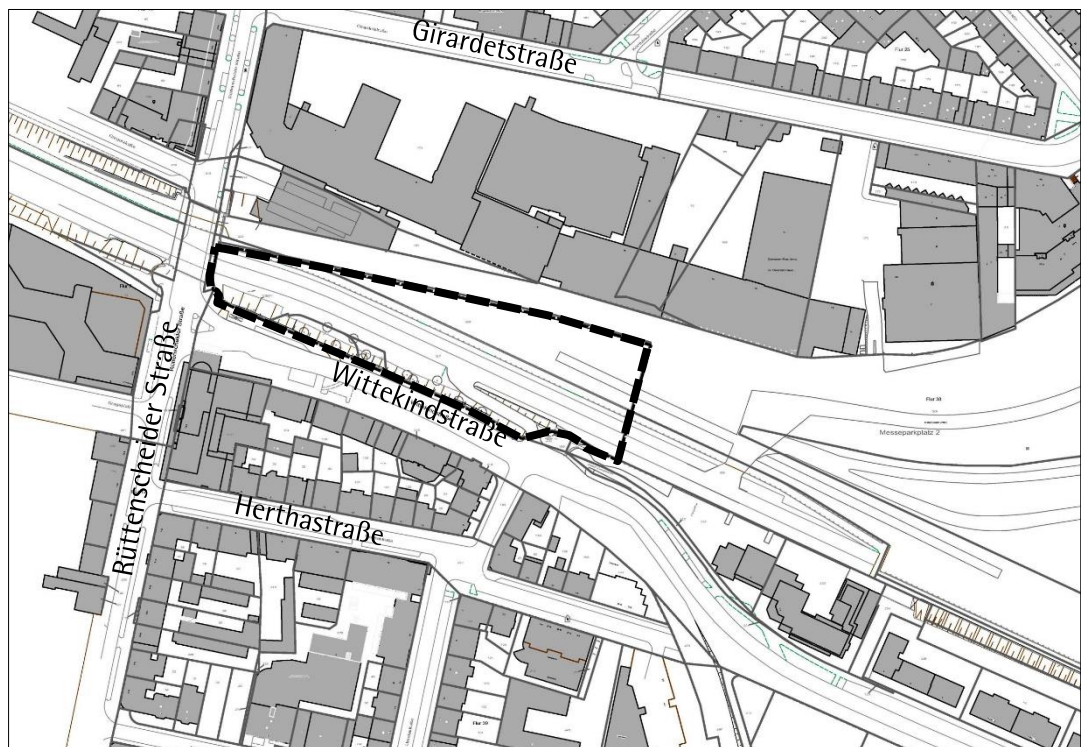


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (maßstabslos)

Die Abgrenzung des Plangebietes beinhaltet die für eine Bebauung vorgesehene Fläche östlich der Rüttenscheider Straße und nördlich entlang der Wittekindstraße. Die Erforderlichkeit, weitere Flächen in das Plangebiet einzubeziehen, besteht nicht.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Seit der Aufgabe des Güterbahnhofes Essen-Rüttenscheid in den 1980er-Jahren sind die Grundstücke des Plangebietes zwischen der südlichen Gebäudekante des sogenannten Girardethauses (Girardetstraße 2 – 18) und des Böschungsfußes zur südlich verlaufenden Wittekindstraße durch die Messe Essen in die zum Teil unbefestigte Gesamtparkplatzanlage und Logistikfläche einbezogen.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen gegenüber dem Niveau der Rüttenscheider Brücke ca. 6,0 m tiefer und werden insbesondere im Blick nach Osten als städtebauliche Lücke und Zäsur zwischen dem traditionellen Erscheinungsbild des Girardethauses nördlich der Brücke und dem modernen Bürogebäude Rüttenscheider Straße 199 empfunden. Eine Schließung dieser Lücke, verbunden mit der Ausgestaltung eines Platzbereiches als öffentlich nutzbare Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes Rüttenscheider Straße, soll die städtebauliche Kontinuität und den Nutzungszusammenhang zwischen den Quartieren nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke herstellen und relevant verstärken sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessern.

Grundsätzlich besteht trotz umgesetzter Neubauvorhaben im Stadtgebiet insgesamt und insbesondere im Stadtteil Rüttenscheid weiterhin ein relevanter Wohnungsbedarf, der über alle realisierten, laufenden und eingeleiteten Planungsprozesse hinausgeht. Das Bauvorhaben ist daher auch durch den öffentlichen Belang des Wohnungsbedarfes angestoßen. Dies zeigt sich insbesondere auch durch die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Rüttenscheid. Neben dem Wohnungsbedarf wird ein gegenüber der Wohnnutzung zurückstehender Flächenanteil für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere Büroflächen und Gesundheitseinrichtungen, angestrebt. Nach Erfahrungen und Nachfragen beim Vorhabenträger, der auch Investor des benachbarten Gebäudes Rüttenscheider Straße 199 ist, besteht für diese Nutzungssegment weiterhin ein nennenswerter Bedarf. Einzelhandelsflächen werden in untergeordneten Flächenanteilen, z. B. in der Erdgeschosszone ermöglicht werden, die auch als Frequenzbringer zur Belebung der angestrebten neuen Platzsituationen dienen sollen.

Insbesondere der bestehende Wohnungsbedarf wird durch die nachfolgend erläuterten Untersuchungen und Tatsachen untermauert:

#### **Wohnungsbedarf 2030 (InWis)**

Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 bildet die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 (INWIS-Studie).

Um den demographischen Entwicklungen und aktuellen Rahmenbedingungen zum Wohnungsbedarf auch künftig auf gesicherter Grundlage weiterhin konkret Rechnung tragen zu können, hat die Stadt die Erstellung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung des künftigen Wohnbedarfes an die Gesellschaft ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist noch nicht fertiggestellt und liefert für den vorliegenden Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Erkenntnisse. Bereits jetzt bescheinigt der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Essen (siehe nachstehend) allerdings keine Entspannung in der Nachfrage.

Das zentrale Ergebnis der bisherigen INWIS-Studie ist, dass bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht.

#### Quantitative Betrachtung

Die demografischen Veränderungen (Bevölkerungszahl, -zusammensetzung, Haushalteentwicklung) lösen insbesondere einen Neubau- bzw. Nachholbedarf an Wohnungen aus. Darüber hinaus entsteht durch Abriss und Zusammenlegen von Wohnungen ein Ersatzbedarf. Dabei gestaltet sich der demografisch bedingte Neubau- und Nachholbedarf mit ca. 1.560 Wohneinheiten insgesamt deutlich geringer als der Ersatzbedarf, der sich aus der Struktur des Essener Wohnungsbestands ergibt (etwa 12.780 Wohneinheiten). In Summe entwickelt sich nach der InWIS-Studie bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von etwa 14.340 Wohneinheiten.

Die Flüchtlingsmigration ist in der Studie moderat berücksichtigt worden. Verlässliche Prognosen zum künftigen Umfang der Flüchtlingszuwanderung waren und sind nicht sachgerecht möglich. Daher wurde nur der Zusatzbedarf an Wohnraum, der durch die der Stadt Essen in den Jahren 2015 und 2016 tatsächlich zugewiesenen Flüchtlinge entsteht bzw. entstanden ist, in der InWIS-Studie anhand der Zuweisungszahlen und Annahmen zu Bleibewahrscheinlichkeiten und dem Familiennachzug abgeschätzt. Dieser wird in der Studie nur für die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 mit etwa 3.550 Wohnungen beziffert.

In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von etwa 17.890 Wohneinheiten. Abzüglich der Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 verbleibt ein rein quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 in Höhe von ca. 16.500 Wohnungen.

#### Qualitative Betrachtung

Qualität, Ausstattung und Eigentumsform von angebotenen Wohnungen entsprechen teilweise nicht den Wünschen der Nachfrager. Über verschiedene Lebenslageindikatoren wie Haushaltstyp, Alter und Einkommen können individuelle Wohnwünsche abgeleitet werden. Sie bilden die Grundlage zur Ermittlung des sogenannten qualitativen Bedarfs. Hintergrund für den qualitativen Bedarf ist, dass es auch bei zahlenmäßig ausreichendem Wohnungsbestand oder sogar Leerständen eine Nachfrage nach Neubau gibt, wenn die Bestandswohnungen nicht den aktuellen Wünschen/Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Für die Stadt Essen besteht aufgrund dieser „individuellen Wohnwünsche“ bis zum Jahr 2030 zusätzlich ein Bedarf an Wohnungen im Eigentum von etwa 4.080 Wohneinheiten (ca. 2.380 Einfamilienhäuser und 1.700 Eigentumswohnungen). Neue Wohnungen, die über den quantitativen Bedarf hinaus gebaut werden, erhöhen jedoch das Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand. Sie bleiben daher in der INWIS-Studie in der rechnerischen Gegenüberstellung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen ausdrücklich unberücksichtigt.

#### Bevölkerungsprognose 2015 und 2019

Der InWIS-Studie liegt die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt aus 2015 zugrunde. Im Jahr 2015 wurden noch 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausgerechnet.

Eine städtische Vorausberechnung aus 2019 kommt bei einem Zeithorizont bis 2030 auf eine Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung in Höhe von rund 592.000.

Für die unterschiedlichen Prognoseeinwohnerzahlen ist neben einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung und aktuellen Werten im Hinblick auf den Flüchtlingszuzug nach Essen vor allem eine abweichende Methodik maßgeblich. Im Gegensatz zur Prognose 2015 wurde in der Prognose von 2019 das Zuzugspotenzial durch Neubautätigkeiten nicht in die Prognose einberechnet (ca. 5.000 Personen). Vor diesem Hintergrund beträgt der Unterschied der beiden Prognosen lediglich 1.000 Einwohner und ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage unerheblich.

### Bevölkerungsvorausberechnung 2024

Die städtische Vorausberechnung der Bevölkerung aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungszahl der Stadt Essen bis zum Jahr 2035 in der Hauptvariante mit 596.700 Einwohnerinnen und Einwohnern stabil bleibt (+ 600).

Auch bei dieser Prognose ist das Zuzugspotenzial durch Neubautätigkeiten zunächst nicht berücksichtigt. Werden alle geplanten Neubautätigkeiten bis 2035 realisiert, kann sich die Bevölkerungszahl um rund + 3.500 auf 600.200 Einwohnerinnen und Einwohner erhöhen.

### Wohnbauflächenbedarf 2030

In der INWIS-Studie wurden für bestehende Wohnbauflächen 2017 (unausgeschöpfte Wohnbauflächen, Baulücken, Abriss, etc.) Potentiale in einer Größenordnung für 7.500 bis 11.500 Wohneinheiten beziffert. 11.500 Wohneinheiten wären realisierbar, wenn die Potentiale zu 100% ausgeschöpft würden, 7.500 Wohneinheiten bei einer realistischeren Ausschöpfungsquote von rund zwei Dritteln.

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich daraus ein Flächenbedarf für ca. 5.000 bis 9000 Wohneinheiten, wovon der größte Bedarf mit ca. 72% auf Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment entfällt.

Wird hier überschlägig eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, entspricht dieses einem Flächenbedarf von ca. 100 bis 180 Hektar.

Bezogen auf den Essener Stadtbezirk II, zu dem Rüttenscheid gehört, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

|                  |          |     |
|------------------|----------|-----|
| Eigenheim        | 401 WE   | 22% |
| Mehrfamilienhaus | 1.414 WE | 78% |

### **GEWOS-Gutachten**

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im September 2020 ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 vorgelegt.

Für die Stadt Essen prognostiziert das Gutachten einen Neubaubedarf pro Jahr von 1.520 Wohneinheiten in den Jahren 2018-2025, 1.400 in den Jahren 2025-2030, 1.250 in den Jahren 2030-2035 sowie 1.520 in den Jahren 2035-2040.

Für den Betrachtungszeitraum der INWIS-Studie, das Jahr 2030, ergibt sich hieraus ein Neubaubedarf von 17.640 Wohneinheiten.

Das Ergebnis des GEWOS-Gutachtens bestätigt somit die dem Handeln der Stadt Essen zugrunde liegenden Annahmen der INWIS-Studie.

### **Exkurs Ukraine-Krieg/Wohnungsmarkt**

Der Krieg in der Ukraine und die dadurch bedingte Zuwanderung haben Folgen für den Essener Wohnungsmarkt, weil sie weitere Bedarfe auslösen. Gleichzeitig bestehen in der Quantifizierung erhebliche Unsicherheiten. Mit zunehmendem Zeitablauf etablieren und integrieren sich Flüchtlinge auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt und nehmen die Angebote der sozialen Infrastrukturen Kita und Schule in Anspruch, sodass ggf. ein zunehmender Anteil beabsichtigt, länger in Deutschland zu bleiben. Andererseits besteht weiterhin der beobachtbare Drang zur Rückkehr in das Heimatland. Prognosen über die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind nach wie vor schwierig.

Die Nachfrage wird sich mittelfristig im mittleren Preissegment auf größere, familienge-rechte Wohnungen richten, da allgemein ein guter Bildungsstatus und hohe Erwerbsbeteili-gung der vorwiegend weiblichen Flüchtlinge gegeben ist.

Das Empirica Gutachten „Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt“ (Stand 14.03.2022) beschreibt verschiedene Szenarien der Zuwanderung für Essen. Im Er-gebnis ergibt sich ein Wohnungsdefizit von 2.000 bis 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten, das in die bisherige Quantifizierung des Wohnungsbedarfs nicht eingeflossen ist. Die InWIS Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ (2018) lässt ebenfalls den durch Flüchtlinge ausgelösten Bedarf ab 2015 außen vor.

Aussagen zu den Auswirkungen von geflüchteten Menschen auf die Wohnungsnachfrage werden in der überarbeiteten Wohnungsnachfrageanalyse erwartet.

### **Wohnungsmarktbericht 2024**

Die Stadt Essen veröffentlicht regelmäßig den Wohnungsmarktbericht. Dieser Bericht stellt eine Vielzahl von Daten und Informationen zusammen, die im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsmarkt wichtig sind, um Tendenzen zu erkennen und alle Akteure auf die kommenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt vorzubereiten.

Aus allen Daten und Beiträgen zum Bericht 2024 ist zu entnehmen, dass die Herausforde-rungen am Wohnungsmarkt tendenziell weiter zu genommen haben. Eine Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten.

Wesentliche Ergebnisse des sechsten Wohnungsmarktberichtes:

Während Essen zu Beginn der 2000er Jahre noch mit Bevölkerungsverlusten, prognostizier-ter Schrumpfung und auch Wohnungsleerständen konfrontiert war und auch im Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte, so sind seit einigen Jahren deutliche Anspannungstendenzen am Wohnungsmarkt zu erkennen. Der Wohnungsbedarf ist weiterhin weder quantitativ noch qualitativ gedeckt.

Der potenzielle Wohnungsleerstand kann die Bedarfe kaum bedienen, auch da es sich bei diesen potenziellen Leerständen vermutlich häufig um gewollte Leerstände (beispielsweise Einliegerwohnungen) oder strukturellen Leerstand (beispielsweise aufgrund eines hohen Sa-nierungsstaus) handelt. Im Jahr 2023 gab es insgesamt rund 17.400 potenziell leerstehende Wohnungen, das entspricht einem Anteil von 5,3 % des gesamten Wohnungsbestandes in Essen. Seit dem Jahr 2015 (6,5 %) hat sich dieser Anteil um 1,2 Prozentpunkte reduziert. Dieser Wert ist einer von mehreren Indikatoren, der die sich weiter anspannende Situation am Wohnungsmarkt bestätigt.

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums liegt mit insgesamt rund 17.760 öffent-lich geförderten Mietwohnungen aktuell bei 5,5 Prozent des gesamten Wohnraumbestan-des. Dieser ohnehin niedrige Anteil wird in den nächsten Jahren durch auslaufende Bindun-gen noch drastisch abnehmen: Bis 2035 wird sich die Zahl der öffentlich geförderten Woh-nungen voraussichtlich halbieren. Auch können die aktuellen Bewilligungszahlen von durchschnittlich 135 neuen geförderten Mietwohnungen pro Jahr diese Verluste kaum kompensieren und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird weiter hoch blei-ben.

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz hat die Ent-wicklung der Struktur der Haushalte Einfluss sowohl auf die Quantität als auch auf die nachgefragten Qualitäten des Wohnungsbedarfes. Die Nachfrage wird zusätzlich durch Fak-toren wie Alter, Einkommen, Lebensstil etc. beeinflusst.

So ist seit vielen Jahren eine Zunahme der Zahl der Einpersonenhaushalte festzustellen. Mittlerweile sind mehr als drei Viertel aller Haushalte Singles oder Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte hat in den letzten 10 Jahren um 5 % zugenommen. Schon bei

gleichbleibender Bevölkerungszahl führt dieser Trend zu einer steigenden Wohnungsnachfrage.

Gleichzeitig wächst auch die Gruppe der Haushalte mit 5 und mehr Personen. Auch wenn dieser Haushaltstyp nur 4 % aller Haushalte darstellt, bedeutet die deutliche Zunahme von rund 26 % einen absoluten Anstieg von immerhin rund 1.000 Haushalten. Insgesamt lebten Ende des Jahres 2023 312.911 Haushalte in Essen, dies sind rund 7.700 Haushalte mehr als im Jahr 2014.

Darüber hinaus ist der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, stetig steigend. Aber nicht nur die altersentsprechende Ausstattung der Wohnung spielt eine Rolle, zusätzlich erhöht sich auch durch die voranschreitende Altersarmut vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere für Einpersonenhaushalte, größere Familien und Seniorinnen und Senioren bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Die Marktanspannung zeigt sich aber auch bei der Preisentwicklung. Angebotsmieten sind sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand in den letzten 10 Jahren um rund 40 % gestiegen. Im Eigentumssektor haben sich die Wohnimmobilienpreise seit dem Jahr 2010 verdoppelt. Zwar scheint hier die Preisspirale aktuell gestoppt zu sein, die Immobilienpreise liegen aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Gleichzeitig belasten die sprunghaft gestiegenen Kosten für Haushaltsenergien Haushalte sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.

Zudem haben die Veränderungen der Rahmenbedingungen im Bausektor sowie auf dem Wohnungsmarkt wie z.B. der deutliche Anstieg der Finanzierungskosten im Jahr 2023 zu einem Tiefstand bei den Baugenehmigungen geführt, der in der Folge auch die kommenden Fertigstellungszahlen kurz- bis mittelfristig vermutlich sinken lassen wird.

Eine nachlassende Wohnungsnachfrage ist kurzfristig bis mittelfristig nicht zu erwarten. Um die gestiegene Wohnungsnachfrage zu bedienen, bedarf es eines vielfältigen Wohnungsangebotes.

#### Handlungskonzept Wohnraum für Seniorinnen und Senioren

Im Hinblick auf den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum hat der Rat der Stadt Essen 2022 ein Handlungskonzept Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in Essen beschlossen. Im Rahmen dieses Handlungskonzeptes wurden innerhalb von 39 abgegrenzten Suchräumen 76 Flächenpotenziale ermittelt, auf denen durch Neubau zusätzlicher seniorengerechter Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem befinden sich 69 eventuell geeignete Reserveflächen außerhalb der betrachteten Suchräume.

Das Plangebiet ist in diesem Konzept als eine von 76 Potenzialflächen für den Neubau seniorengerechter Wohnungen benannt worden.

In dem Handlungskonzept wird ausgeführt, dass eine Detailbetrachtung der identifizierten Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Eignung und Realisierungsmöglichkeiten für den Neubau seniorengerechter Wohnungen in Form einer qualitativen bzw. planungsrechtlichen Bewertung erfolgen solle.

Da das Plangebiet mit dem vorliegenden Bebauungsplan nunmehr im Rahmen von Urbanen Baugebieten (MU) mit einem hohen Anteil an Wohnbauflächen planungsrechtlich entwickelt wird, ist eine solche vorbereitende Bewertung somit nicht mehr erforderlich. Im Rahmen des mit Bauantragsstellung konkret geplanten umfangreichen Wohnungsanteils, insbesondere auch dem 30%igen Anteil an geförderten Wohnungsflächen in einem bedarfsgerechten Mix der Wohnungsgrößen, kann ein Beitrag zum Wohnbedarf von Seniorinnen und Senioren geleistet werden.

### **Baulandmobilisierungsgesetz**

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde in § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Verordnungsermächtigung für die Länder eingeführt, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs ermöglicht, soweit durch Gutachten festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist. Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern.

In dem vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW beauftragten Gutachten (RegioKontext: Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, Berlin 11.11.2022) wurden die Stadt Essen sowie weitere 94 Kommunen in die Gebietskulisse gemäß § 201a BauGB aufgenommen.

Insgesamt wurden die Wohnungsmarktdaten aller 396 Kommunen ausgewertet.

Die drei verwendeten Indikatoren wurden anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien (gemäß § 201a Satz 3 und 4 BauGB) entwickelt. Folgendes Indikationsset lag zu Grunde: Status der Angebotsmietpreise, Entwicklung der Angebotsmietpreise, Baulandpreise.

Das Gutachten bescheinigt für die Stadt Essen einen überdurchschnittlich angespannten Wohnungsmarkt.

Die „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ ist am 07.01.2023 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf 31.Dezember 2026 außer Kraft.

### **Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum**

Durch die im Prognosezeitraum vorherberechneten Bevölkerungszahlen, die wachsende Anzahl von Haushalten, wie auch die befürchtete Zunahme von Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte, ist ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum absehbar. Das oben genannte InWIS-Gutachten sowie der Wohnungsmarktbericht 2024 bestätigen dies. Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2024 (Stand 01.01.2024) auf rund 17.000 Wohnungen verringert hat (zum Vergleich: im Jahr 2000 lag dieser noch bei ca. 44.900 Wohnungen). Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass auch dadurch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt.

Aktuell existieren im Stadtteil Rüttenscheid lediglich ca. 460 geförderte Mietwohnungen; die Zahl der Haushalte insgesamt im Stadtteil ist mit rund 18.000 Haushalten zu beziffern.

### **Regionalplan Ruhr 2024**

Der Regionalplan Ruhr 2024 prognostiziert im Verhältnis zu den vorstehenden Zahlen für die Stadt Essen bis 2043 insgesamt einen geringeren Wohnungsbedarf von ca. 11.000 Wohnungen und damit einen jährlichen Neubaubedarf von ca. 500 Wohnungen. Dieser Neubaubedarf wurde in den letzten Jahren durchschnittlich nicht erreicht. Auch nach der Prognose

zum Regionalplan Ruhr wird der Stadt Essen ein insgesamt geringerer, aber immer noch dringender Wohnungsbedarf zugerechnet.

### *Fazit*

Aktuell bildet für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 (InWIS-Studie) eine wesentliche Grundlage. Um den demographischen Entwicklungen und aktuellen Rahmenbedingungen zum Wohnungsbedarf auch künftig auf gesicherter Grundlage weiterhin konkret Rechnung tragen zu können, hat die Stadt die Erstellung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung des künftigen Wohnbedarfes an die Gesellschaft ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist noch nicht fertiggestellt und liefert für den vorliegenden Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Erkenntnisse. Es kann daher noch keine Aussage getroffen werden, in wie weit sich der bislang durch InWIS prognostizierte Wohnungsbedarf möglicherweise aktuell geändert hat.

Allerdings ist nach wie vor von einem angespannten Wohnungsmarkt für die Stadt Essen auszugehen. Es wird hierzu zum einen verwiesen auf die angesprochene Prognose zum Regionalplan Ruhr 2024; zum anderen auf das Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein- Westfalen (gemäß § 201 a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch) als Grundlage einer Landesrechtsverordnung (11.11.2022, im Auftrag vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitalisierung NRW). In diesem Gutachten ist die Stadt Essen als Kommune, die in die Kulisse angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB aufgenommen werden, deklariert worden.

Die vorliegende Planung steht somit in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt. Die Grundstücksentwicklung im Sinne der wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung kann insgesamt als Beitrag zur Stützung und Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie Versorgungseinrichtungen innerhalb Rüttenscheids bewertet werden und stellt eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung eine städtebaulich angestrebte Folgenutzung für den Standort dar. Die vorgesehene Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll den Gebietscharakter des Umfeldes widerspiegeln und die Struktur des baulichen Umfeldes entlang der Rüttenscheider Straße sinnvoll ergänzen

Verbindliche Bauleitplanung besteht für diesen Bereich nicht. Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Entwicklungsziele**

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Unter dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Damit können bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich einerseits genutzt (u. a. technische Infrastrukturen) und andererseits gestützt und verstärkt werden (u. a. Versorgungseinrichtungen). Die zentrale Lage im südlichen Stadtteil Rüttenscheid und die Möglichkeit der Anbindung an vorhandene Infrastrukturen bilden sehr gute Voraussetzungen zur Entwicklung und Integration des geplanten Bauvorhabens.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des zentralen Grundstücksbereiches durch eine ergänzende und raumbildende Bebauung entlang der Wittekindstraße mit Orientierung zur Rüttenscheider

Straße sichern. Zur Stützung und Stärkung der Stadtteolfunktionen ist eine Mischung aus differenzierten Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe als städtebauliche Ergänzung sowie Lückenschluss zwischen den Bestandsbebauungen und Quartiersnutzungen nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke vorgesehen. Zentrales Ziel ist die Realisierung eines hohen Anteils an Wohnnutzungen mit einem Anteil von 30 % im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Kleinflächige Einzelhandelsflächen in untergeordnetem Umfang in der Erdgeschosszone des Gebäudeteils mit Orientierung zur Rüttenscheider Straße in Anlehnung an die Erdgeschossprägungen des Umfeldes sollen behutsam berücksichtigt werden. Es soll eine städtebauliche Dominante in der zentralen Lage des südlichen Stadtteils Rüttenscheid mit bis zu VII-geschossigen Solitären auf einem Garagen- und Tiefgaragensockel ausgebildet werden, die als wahrnehmbarer Kontrast zu den gewachsenen Blockrandbebauungen des Stadtteils erscheint und die schwierige topografische Situation des Vorhabengrundstücks, die Lückenschließung zwischen den unterschiedlich in Erscheinung tretenden Gebäudebeständen nördlich und südlich der Brücke sowie den baulich-räumlichen Abschluss zu den östlich angrenzenden Freiflächen der Park- und Logistikfläche der Messe städtebaulich bewältigt. Wesentlicher Bestandteil der Entwicklung ist die Schaffung einer neuen baulich- räumlich gefassten und öffentlich nutzbaren Platzsituation zur weiteren Aufwertung der Aufenthaltsfunktion und Attraktivierung des zentralen Abschnitts der Rüttenscheider Straße zwischen Girardetstraße und Wittekindstraße.

Die Neuplanung der Fuß- und Radwegeverbindung Grugatrasse sowie der Zufahrt von der Alfredstraße zu der östlich an das Plangebiet anschließenden Park- und Logistikfläche der Messe und deren Verlegung auf die Fläche im nördlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der südlichen Gebäudekante des Girardethauses bilden die Voraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungsziele für das Plangebiet.

Anlässlich des „Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus“, welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen zur Wohnraumförderung des Landes NRW (Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW) in der jeweils geltenden Fassung) zu realisieren.

Unter Beachtung des Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit von der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z.B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z.B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden. Als Orientierungsmaßstab soll hierbei grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden.

Im zusammenfassenden Überblick werden im Einzelnen die folgenden Ziele mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung eines gemischt genutzten Gebietes (Wohnen, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe), welches dem urbanen Charakter des Stadtteils Rüttenscheid entspricht und zur Stützung und Stärkung der Stadtteolfunktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen beiträgt
- Städtebaulicher Lückenschluss zur Ergänzung und Attraktivitätssteigerung der Rüttenscheider Straße
- Standortgerechte Ausbildung einer städtebaulichen Dominante
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren und baulich- räumlich gefassten Platzsituation als Erweiterung des Straßenraumes der Rüttenscheider Straße zur Aufwertung der Aufenthaltsfunktion und Attraktivierung des städtebaulichen Umfeldes zum Plangebiet.

- Gestalterische und funktionale Integration des Vorhabens insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden Umbaus der Rüttenscheider Straße sowie der Wittekindstraße als künftige Fahrradstraße
- Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes für unterschiedliche Nachfragegruppen, u. a. auch für Senioren mit einem ca. 30 %igen Anteil an der Gesamtwohnfläche als öffentlich geförderte Wohnungen.
- Sicherung von gewerblichen Nutzungsanteilen
- Ermöglichung von kleinteiligen ergänzenden Einzelhandelsflächen in untergeordneten Anteilen
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeanbindung von der Wittekindstraße zur Trasse des Gruga-Radweges im östlichen Abschnitt des Plangebietes, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange zum Schutz und zum Erhalt des >Naturdenkmals Platane< an der Wittekindstraße
- Städtebauliches Begrünungskonzept insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünungen zur Ausgestaltung eines nachhaltigen städtebaulichen Erscheinungsbildes als gebotene Minderungsmaßnahme zum Eingriff in Natur und Landschaft

Unabhängig von den Entwicklungszielen für das Plangebiet selber bestehen weitere Ziele im unmittelbaren Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Erweiterung des geplanten öffentlich nutzbaren Platzes an der Rüttenscheider Brücke durch eine teilweise (gesehen von Westen nach Osten) Überbauung der neu geplanten Zufahrt zu den Messestellplätzen und der neu geplanten Grugatrasse nördlich des Plangebietes bis zum Anschluss an das Grundstück >Girardet<.
- Damit in Verbindung die Gewährleistung einer guten Aufenthaltsqualität und Vermeidung eines Angstraumes im Bereich des Radwegeabschnittes nördlich des Plangebietes unter Berücksichtigung der teilweisen Überbauung durch eine darauf ausgerichtete funktionsgerechte Gestaltung.
- Die konkreten Maßnahmen zu den beiden vorstehenden Zielen sollen im Rahmen eines dem Planverfahren nachfolgenden Gestaltungsverfahren entwickelt werden. Weiteres regelt der städtebauliche Vertrag.

### III. Planungsrechtliche Situation

#### 1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 01.05.2024 in Kraft getreten ist.

Die darin enthaltenen Ziele sind in der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen.

#### 2. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die Planung steht somit im Einklang zu den zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

#### 3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den gesamten Geltungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar. Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan mit seiner geplanten Festsetzung eines urbanen Gebietes aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) entwickelbar.

#### 4. Bebauungspläne

Das Plangebiet fällt nicht in den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Nördlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 298 „Girardetstraße“ aus den 1960er Jahren. Dieser setzt den Grundstücksbereich der ehemaligen Girardet-Druckerei als Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,5 und einer Grundflächenzahl von 0,6 fest.

Der Bebauungsplan 298 „Girardetstraße“ setzt im angrenzenden Bereich ein Industriegebiet (GI) im Wesentlichen für den Bereich der früheren Industrie- Druckerei Girardet fest. Diese Gebietsausweisung ist seit vielen Jahren funktionslos, und zwar in einer Weise, dass schlechterdings kein Vertrauen mehr in die Lenkungswirkung des Bebauungsplanes besteht. Die Industriedruckerei besteht seit Jahrzehnten nicht mehr. Durch die beinahe vollständige Umnutzung des Girardethauses hat sich das Gebiet zu einem, dem Mischgebiet (MI) vergleichbaren Gebiet entwickelt und sogar verfestigt. Der bestehende Bebauungsplan kann daher die festgesetzte Gebietsqualifizierung nicht mehr gewährleisten, zumal weder beabsichtigt ist noch Absichten erkennbar sind, Nutzungen im Festsetzungsrahmen eines GI jemals wieder aufzunehmen. Es ist auch zu vermuten, dass vor dem Hintergrund der inzwischen gewachsenen und stabilen neuen Nutzungsstruktur, Vorhaben im Sinne einer GI-Nutzung nicht mehr genehmigungsfähig sind.

Würde der Bebauungsplan einer gerichtlichen Kontrolle unterzogen, etwa im Rahmen eines gegen die Erteilung einer Baugenehmigung gerichteten Klageverfahrens, so würde das Gericht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Funktionslosigkeit der Festsetzung eines GI-Gebiets feststellen und diese damit für unwirksam erachten. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Festsetzung nämlich dann funktionslos, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in ihrer tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der die

Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und dies in einem Grad erkennbar ist, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetztem Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Für die Frage, ob eine Festsetzung eines Bebauungsplans funktionslos geworden ist, kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Vor dem Hintergrund der soeben dargestellten Nutzungsentwicklung im Plangebiet selbst sowie den Entwicklungen in der näheren und auch weiteren Umgebung, liegt die Annahme der Funktionslosigkeit quasi auf der Hand.

Um diesen Aspekten auch in formeller Hinsicht nachzuvollziehen, soll der Bebauungsplan 298 „Girardetstraße“ in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

## 5. Sonstige Planungen

### Grugatrasse

Die Stadt Essen plant den Ausbau des Rad- und Wanderweges >Grugatrasse<. Diese Maßnahme gehört zur Ausbauplanung von Radwegen in der Stadt Essen, die Grundlage eines am 5. Dezember 2019 geschlossenen Vergleiches zwischen der Stadt Essen und der Deutschen Umwelthilfe in einem vor dem OVG NRW geführten Verfahren ist, um Fahrverbote für Dieselfahrzeuge zu vermeiden. Außerdem gibt es grundsätzliche Beschlüsse zum Radverkehr; so hat der Rat der Stadt Essen am 26. August 2020 mehrheitlich den Antrag „Beitritt des Rates der Stadt Essen zum Bürger\*innenbegehren RadEntscheid Essen“ beschlossen. Mit dem Ausbau der Grugatrasse soll darüber hinaus ein Beitrag geleistet werden, die im Rahmen der Grünen Hauptstadt Europas 2017 beschlossene Steigerung des Radverkehrsanteils auf 25 Prozent beim Modal Split bis zum Jahr 2035 zu erreichen.

Der gemeinsame Rad- und Fußweg >Grugatrasse< erstreckt sich von der Stadtgrenze Mülheim im Westen bis nach Steele im Osten und stellt eine Hauptachse des Radverkehrs in der Stadt Essen dar. Der RVR hat im Rahmen des Regionalen Mobilitätsentwicklungskonzepts den Entwurf für die Weiterentwicklung seines Konzepts für ein Regionales Radwegenetz erarbeitet. Ziel ist die Weiterentwicklung des Netzes zum Alltagsradwegenetz, bei dem auch die Pendlerverkehre im Fokus der Betrachtung stehen. Die Grugatrasse wurde dabei als regionale Radhauptverbindung eingestuft. Hierfür ist ein Querschnitt von mindestens 5,0 m und die Ausführung als Asphaltdecke vorgesehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit eines konfliktfreien Begegnungsverkehrs zwischen Fußgängern und Radfahrern ist bei einer solchen Breite insgesamt gewährleistet.

Nach der Entwurfsplanung Rolf Teschner (Landschaftsarchitekt) vom 15.06.2021 in der ergänzten Fassung vom 16.01.2023 ist die Grugatrasse im Bauabschnitt 14 zwischen dem geplanten Anschluss des Radweges auf dem sogenannten Rommenhöller Gleis im Osten und der Anbindung westlich der Alfredstraße in einer Ausbaubreite von 5,0 m vorgesehen. Ein Querschnitt von 5,0 m entspricht den Vorgaben des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hinsichtlich der Funktion als regionale Hauptwegeverbindung. Im Vergleich zur bestehenden Situation wird die Grugatrasse damit um ca. 2,0 m verbreitert, was im bestehenden Verlauf auf Grund der parallel verlaufenden Zufahrt zu den östlichen Messeparkplätzen und den Stellplatzreihen nicht ohne weiteres möglich wäre. Mit dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7/17 wird der künftige Grundstückseigentümer/Investor verpflichtet, den bestehenden Radwegeabschnitt im Plangebiet erst zurück zu bauen, wenn die neue Trasse dem Radverkehr zur Verfügung steht.

Unmittelbar westlich der Rüttenscheider Straße soll außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Verlauf der Gregorstraße eine neue Rampe entstehen. Hierüber wird die Rüttenscheider Straße als Fahrradstraße zukünftig erheblich besser an die Grugatrasse angebunden. Insbesondere aus Richtung Westen kommende Fahrradfahrer können so die Rüttenscheider Straße unmittelbar erreichen.

Eine weitere Anbindung der Grugatrasse, die im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich gesichert wird, ist gegenüber der Einmündung Ursulastraße vorgesehen. Hier soll eine Rampe von der höher liegenden Wittekindstraße aus auf das Niveau des Messeparkplatzes P2 heruntergeführt werden, so dass insbesondere aus Richtung Osten kommende Fahrradfahrer über die Wittekindstraße zur Rüttenscheider Straße gelangen können. Somit kann die heute über die vorhandene Rampe bestehende Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ungefähr an der gleichen Stelle beibehalten werden. Die neue Rampe bindet in etwa in Verlängerung der Ursulastraße an die Wittekindstraße an und tangiert hier den Schutzbereich des >Naturdenkmals Platane<, beeinträchtigt aber den Schutzzweck nicht relevant. Die Planung für die Anschlussrampe wurde bereits im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Essen abgestimmt. Der Beirat bei der UNB wurde am 21.11.2024 zu der Planung beteiligt und hat der von der UNB vorgesehenen Befreiung (Genehmigung) gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für die Maßnahme im Bereich des Naturdenkmals II/8 der Naturdenkmalschutzverordnung vom 30. Oktober 2020 zugestimmt. Die Naturschutzverbände haben gemäß § 66 Absatz 1 Nummer 3 Landesnaturschutzgesetz ebenfalls keine Bedenken gegen eine Befreiung geäußert; sie haben nur Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben. Der eigentliche Befreiungsantrag ist parallel zum nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu stellen. Für weitere Erläuterungen wird auf das Kapitel VIII. Auswirkungen und hier den Punkt Grugatrasse verwiesen.

Nach Realisierung der beschriebenen beiden Anbindungspunkte ist insgesamt von einer erheblichen Verbesserung der Erreichbarkeit der Rüttenscheider Straße von der Grugatrasse auszugehen. Damit soll insbesondere die Möglichkeit, das Fahrrad als alternatives Mobilitätsangebot nutzen zu können, gestärkt werden.

#### Umbau Rüttenscheider Straße

Die Rüttenscheider Straße ist Teil einer durchgehenden Straßenverbindung von Bredenezy zur Innenstadt als Radhauptroute. In Rüttenscheid übernimmt sie nicht nur die Funktion einer öffentlichen Erschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr, sondern stellt eine über den Stadtteil hinauswirkende >Einkaufsmeile< dar, in der die verkehrliche Inanspruchnahme durch Fuß-, Rad- und Kraftfahrzeug-Verkehre überdurchschnittlich hoch ist. Hinzu tritt ein ausgeprägter Lieferverkehr zu den Geschäften und Gastronomiebetrieben.

Im Jahr 2020 wurde eine Umwidmung der Rüttenscheider Straße zur Fahrradstraße vorgenommen, die auf dem gerichtlichen Vergleich der Stadt Essen mit der Deutschen Umwelthilfe im Rahmen der Luftreinhaltung fußte. Bei einer Fahrradstraße handelt es sich grundsätzlich um eine Straße, auf deren Fahrbahn der Radverkehr Priorität genießt. Durch eine entsprechende Beschilderung können Kraftfahrzeuge zugelassen werden, müssen sich aber mit dem Fahrverhalten im Rahmen der verkehrsordnungsrechtlichen Regelungen am Radverkehr orientieren.

Der hohe Kraftfahrzeug-Verkehr von ca. 7.000 bis 12.000 Kfz/Tag mit Anteilen an Parksuch- und Lieferverkehren entsprechend den Einkaufs- und Freizeitfunktionen waren mit Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbunden. Die gesamte Verkehrssituation wurde sowohl aus Sicht des Radverkehrs, des Lieferverkehrs als auch des Kraftfahrzeugverkehrs meist als unbefriedigend beschrieben. Auch wurden die Ansprüche an eine Fahrradstraße bislang nicht erfüllt; die Unfallkommission führte vier Unfallhäufungsstellen an der Rüttenscheider Straße.

Am 23.02.2022 beschloss der Rat der Stadt die Erstellung eines Konzeptes für die Rüttenscheider Straße. Es wurde ein Konzeptentwurf beauftragt, u.a. um die Verkehre auf der Rüttenscheider Straße mit Blick auf die Funktion einer Fahrradstraße zu optimieren. Darüber hinaus wurden Themen wie die Einrichtung eines Parkleitsystems, die Errichtung von Ladezonen, Markierungsarbeiten, Maßnahmen gegen sog. „Autoposer“ sowie die generelle Betrachtung der Parkmöglichkeiten beschlossen. Ziel ist es, das Verkehrsaufkommen in der

Rüttenscheider Straße zu senken und ein für eine Fahrradstraße angemessenes Verkehrsaufkommen von maximal ca. 4.000 Kfz/Tag zu erreichen. Dazu sollen Zielverkehre möglichst erst kurz vor dem Ziel in die Rüttenscheider Straße einbiegen und Quellverkehre möglichst schnell die Straße wieder verlassen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Planersocietät Dortmund) wurden verschiedene Planfälle zur Lenkung des Verkehrs in Rüttenscheid entwickelt und die Hauptvarianten mittels Verkehrsmodellrechnungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Stadtteil untersucht. In den zu Grunde gelegten Prognoseverkehren der Variantenuntersuchung sind neben den zu erwartenden allgemeinen Verkehrsentwicklungen auch alle im Untersuchungsgebiet geplanten Vorhaben bis zum Jahr 2030, inkl. des Vorhabens für den Bebauungsplan Nr. 7/17, enthalten.

Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Vorzugsvariante hat der Rat der Stadt Essen am 29.11.2023 beschlossen, die Planung der Fahrradstraße Rüttenscheider Straße inklusive einer temporären Sperrung für den Autoverkehr im Bereich zwischen dem Rüttenscheider Stern und Bertholdstraße, ausschließlich in den Abend- und Nachtstunden an Freitagen und Samstagen und vor Feiertagen (ab 20:00 Uhr), fortzusetzen und zur Umsetzung zu bringen. Der Umbau der Rüttenscheider Straße zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs erfolgte im Jahr 2024.

Das Verkehrskonzept Rüttenscheider Straße (Planersocietät, Stand 06/2024) wird in der >Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, RK GmbH (Wülfrath)< vom 05.08.2024 betrachtet. Im Vergleich der Vorzugsvariante des Verkehrskonzeptes zum sogenannten Analyse-Plus- Fall (beides Verkehrskonzept Rüttenscheider Straße, Planersocietät, Stand 06/2024) ergeben sich relevante Reduzierungen der prognostizierten Verkehrsbelastungen. Diese ergeben für die Rüttenscheider Straße zwischen Wittekindstraße und Franziskastraße ca. -1.000 Kfz/Tag, für die Rüttenscheider Straße zwischen Wittekindstraße und Josephinenstraße ca. -300 Kfz/Tag und für die Wittekindstraße zwischen Rüttenscheider Straße und Alfred- Krupp- Straße ca. -300 Kfz/Tag. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung für den B- Plan Nr. 7/17 (RK GmbH 10/2022) lagen diese reduzierten Ergebnisse noch nicht vor und konnten dementsprechend nicht berücksichtigt werden. Die in dieser Verkehrsuntersuchung (RK GmbH 10/2022) getroffenen Annahmen bilden somit den Worst- Case ab und die Ergebnisse liegen somit auf der sicheren Seite.

#### Fahrradstraße Wittekindstraße

Gemäß des vom Rat beschlossenen Modal Splits 4x25% bis 2035 und den beschlossenen Zielen des RadEntscheids sollen das Radnetz der Stadt Essen weiter ausgebaut und Lücken im Radwegenetz geschlossen werden. Am 09.02.2023 hat der Ausschuss für Verkehr und Mobilität beschlossen, die Wittekindstraße zwischen Ursulastraße und Wittenbergstraße in das Rad-Ergänzungsnetz aufzunehmen und die Planung nach der Variante für die abschnittsweise Fahrradstraße von der Rüttenscheider Straße bis Walpurgisstraße zur Baureife zu bringen.

Gemäß dem Baubeschluss des Rates der Stadt Essen vom 30.08.2023 sollen im Abschnitt der Walpurgisstraße bis zur Wittenbergstraße zukünftig beidseitig je 2,25 m breite Radfahrstreifen markiert werden. Im Abschnitt von der Rüttenscheider Straße bis zur Walpurgisstraße reicht die Straßenraumbreite für eine durchgehende Einrichtung von Radfahrstreifen nicht aus; daher beabsichtigt die Stadt Essen, nach Fertigstellung der Baumaßnahme hier eine Fahrradstraße nach Straßenverkehrsordnung (StVO) anzuordnen. Auf der Strecke wird der bewährte Ausgestaltungsstandard für Fahrradstraßen (Piktogrammreihe, Randmarkierung, Vorfahrtsregelung etc.) angelegt. Auch hier hat der Umbau im Jahr 2024 begonnen. Nach Umsetzung dieser Planung ist aus Richtung Osten kommend schon ab der Einmündung der Walpurgisstraße eine gut ausgebaute Radverbindung bis zur Rüttenscheider Straße gegeben.

Nach dem Verkehrsgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan (RK GmbH, Wülfrath, 10/2022) erhöht sich die Verkehrsbelastung durch das geplante Vorhaben auf dem Abschnitt Wittekindstraße zwischen Ursulastraße und Rüttenscheider Straße um ca. 24%. Daraus ergibt sich eine prognostizierte Verkehrsbelastung von bis zu ca. 800 Kfz pro Stunde. Diese künftige Verkehrsbelastung liegt den Planungen und Beschlüssen zur Einrichtung einer Fahrradstraße für den westlichen Abschnitt der Wittekindstraße zu Grunde. Die künftige Verkehrsbelastung mit 800 Kfz pro Stunde überschreitet die in den technischen Richtlinien und Empfehlungen angegebene Verkehrsmengengrenze von 400 Kfz pro Stunde für die Einrichtung einer Fahrradstraße. Die Einrichtung der Fahrradstraße ist im vorliegenden Fall dennoch zweckmäßig und wird abweichend von den technischen Richtlinien wie folgt begründet: Die Wittekindstraße ist eine gemeindliche Hauptverkehrsstraße. In Verbindung mit der auf Fahrradstraßen zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h ist gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) grundsätzlich auch Mischverkehr auf der Fahrbahn ohne besondere Radverkehrsanlagen möglich. Störende Be- und Entladetätigkeiten finden auf der Wittekindstraße wegen der geringen gewerblichen Nutzung nur in sehr geringem Maße statt. Stellplatzwechsel können zwar nicht ausgeschlossen werden, deutliche Behinderungen für den Radverkehr sind hierdurch aber nicht zu erwarten. Für den Radverkehr ergibt sich mit Anordnung einer Fahrradstraße trotz der höheren Verkehrsmenge insgesamt eine befriedigende Verkehrsqualität.

Die angestrebte Anordnung einer Fahrradstraße für den westlichen Abschnitt der Wittekindstraße wird in der >Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B-Plan 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, RK GmbH (Wülfrath)< vom 05.08.2024 betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass nach derzeitigem Planungsstand davon ausgegangen werden kann, dass eine Umwidmung der Wittekindstraße zu einer Fahrradstraße keinen Einfluss auf die leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten haben wird.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das vorliegende Vorhaben wird über die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten über die Wittekindstraße in die äußere Erschließung eingeleitet. Die Funktionsfähigkeit der Wittekindstraße ist ausreichend und wird durch diese zusätzlichen Verkehre nicht beeinträchtigt. Die Funktion und der Charakter einer Fahrradstraße für diesen Abschnitt der Wittekindstraße östlich der Rüttenscheider Straße, deren Anordnung unter Kenntnis und Würdigung der zusätzlichen Verkehre durch das geplante Vorhaben vorgesehen ist, ist insbesondere durch die mögliche Berücksichtigung der gegenseitigen Anforderungen und Belange im Rahmen der anstehenden Umbaumaßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt. Dem Radverkehr wird Priorität eingeräumt, so dass der motorisierte Individualverkehr auf Tempo 30 beschränkt wird und den Radverkehr weder behindern noch gefährden darf. Andererseits besteht für alle Verkehrsteilnehmer nach § 1 der Straßenverkehrsordnung die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan (RK GmbH, Wülfrath, 10/2022) ist trotz Überschreitung der empfohlenen Verkehrsbelastung einer Fahrradstraße von einem verkehrssicheren Zustand auf der Wittekindstraße auszugehen. Es ist nicht zu erwarten, dass ein bewältigungsbedürftiger Konflikt entsteht.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral im südlichen Bereich des Stadtteils Rüttenscheid, der sich als städtebaulich verdichteter Siedlungsbereich in etwa in Verlängerung der Huysssenallee entlang der Rüttenscheider Straße in Richtung Süden erstreckt.

Das Plangebiet stellt sich gegenüber dem Niveau der Rüttenscheider Straße als ca. 6 m tiefer liegender Einschnitt zwischen der Rüttenscheider Brücke im Westen, der Wittekindstraße im Süden und dem Girardet-Gelände im Norden dar. Das Plangebiet reicht im Westen in einer Breite von ca. 16,0 m (ohne den Böschungsbereich an der Wittekindstraße) unterhalb der Brücke an der Rüttenscheider Straße und erweitert sich bei einer Tiefe von ca. 190,0 m nach Osten hin auf ca. 51,0 m. Es ist Bestandteil des ehemaligen Güterbahnhofs an der Eisenbahnstrecke von Mülheim nach Steele. Die ursprüngliche Nutzung als Bahnanlage erklärt die Tieflage des Geländes, da diese die Rüttenscheider Straße und die B 227/Alfredstraße unterquerte. Der räumliche Geltungsbereich berücksichtigt den Flächenbedarf für die neue Führung der Grugatrasse und der Erschließung des Messeparkplatzes nördlich des Plangebietes.

Seit der Aufgabe der bahnbezogenen Nutzungen ist das Plangebiet Bestandteil des Logistik- und Messeparkplatzes, der sich ausgehend von der Messe Essen bis zur Veronikastraße im Osten erstreckt. Auf der Fläche wurden asphaltierte Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen weitgehend in wassergebundener Decke angelegt. Die sogenannte Grugatrasse verläuft östlich der Rüttenscheider Brücke als gemeinsamer Fuß- und Radweg mit einem Querschnitt von ca. 3,0 m in etwa mittig durch das Plangebiet. Der Fuß- und Radweg wird von Baumpflanzungen begleitet.

Im Norden wird der heutige Messeparkplatz durch das Gelände einer ehemaligen Druckerei, dem sogenannten Girardethaus, begrenzt. Nach Aufgabe der ursprünglichen Druckereinutzung findet sich in dem markanten, bis zu VI-geschossigen Gebäudekomplex ein Nutzungsmix aus Wohneinrichtungen (Seniorenresidenz) und Einrichtungen des tertiären Sektors (u.a. Gastronomie, Praxen, Klinik, Kita, Theater). Der Höhenunterschied von der Erdgeschosszone an der Rüttenscheider Straße zum tieferliegenden ehemaligen Bahnhofsgelände wird durch die Unter- und Kellergeschosse bzw. ein Garagengeschoss des zur ehemaligen Bahntrasse grenzständigen Girardethauses bestimmt. Der Abstand zwischen der südlichen aufgehenden Gebäudekante des Girardethauses und der nördlichen Begrenzung des Plangebietes beträgt im Mittel ca. 20,0 m, im Bereich des Untergeschosses unter der Stellplatzanlage des Girardethauses an der Rüttenscheider Straße ca. 12,0 m. In diesem Grundstücksstreifen sollen künftig die Anbindung der Stellplätze und Logistikflächen der Messe und die neue Führung der Grugatrasse verlaufen.

Auf der westlichen Seite der Rüttenscheider Brücke setzt sich die ehemalige Bahntrasse mit der Grugatrasse und der Erschließungsanbindung des Messeparkplatzes an die Alfredstraße in einer Breite von ca. 25,0 m zwischen den begrüneten Böschungsbereichen fort. Durch den geringeren Querschnitt und insbesondere durch den beidseitigen Großbaumbestand auf den Böschungen nördlich und südlich der Trasse wirkt die städtebauliche Situation nicht in gleicher Weise als städtebauliche Zäsur im Vergleich zum Blick nach Osten über das Plangebiet, der auch die großen befestigten Flächen der Stellplatz- und Logistikflächen erfasst. Bau-lich- räumlich begrenzt wird die westliche Seite der Rüttenscheider Straße nördlich der ehemaligen Bahntrasse an der Ecke Gregorstraße durch ein V- bis VI-geschossiges Bürogebäude in moderner Architektur sowie auf der südlichen Seite durch die Bebauung am Grugaplatz, die unmittelbar zur Rüttenscheider Straße einen I-geschossigen Gebäudefuß präsentiert, dahinter aber mit V- und VI-Geschossen in Erscheinung tritt.

Nach Süden schließt die Wittekindstraße unmittelbar an das Plangebiet an, der Höhenunterschied beträgt an der Einmündung in die Rüttenscheider Straße ebenfalls ca. 6,0 m und

wird durch eine begrünte Böschung abgetragen. Nach Osten fällt die Wittekindstraße moderat ab. Im östlichen Abschnitt binden gegenüber der Einmündung Ursulastraße beiderseits des >Naturdenkmals Platane< zwei Rampen an, zum einen zum derzeitigen Messenparkplatz und zur Grugatrassse und zum anderen zur Anbindung des Grundstücks Wittekindstraße 1.

Südlich des Einmündungsbereiches der Wittekindstraße in die Rüttenscheider Straße wurde ein bis zu VII-geschossiger Neubau in moderner Architektursprache errichtet, der sich vergleichbar eines Schiffbugs mit der nördlichen Kopffassade nach oben dominant in den Straßenraum der Wittekindstraße hinein entwickelt. Die gewerbliche Nutzung ist differenziert mit Einzelhandel und Gastronomie in der Erdgeschosszone sowie Praxen und Büros in den Obergeschossen. Die Stellplätze des Gebäudes sind in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zu- und Abfahrt an der Wittekindstraße liegt. Im weiteren Verlauf ist die südliche Seite der Wittekindstraße durch eine geschlossene III- bis IV-geschossige Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung bestimmt.

Das im Bestand vorzufindende Nutzungsspektrum entlang der Rüttenscheider Straße hat eine wesentliche Anstoßwirkung für die Entwicklung des Nutzungskonzeptes der Vorhabenplanung ausgeübt.

## 2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine festgestellten Bau- und Bodendenkmäler.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aber unmittelbar an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches steht an der Wittekindstraße gegenüber der Einmündung der Ursulastraße eine Platane mit ca. 4,0 m Stammumfang, die als Naturdenkmal Nummer II/8 gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Essen vom 30. Oktober 2020 geschützt ist. Die Unterschutzstellung erfolgt aus den Gründen Seltenheit, hier: alter, herausragend großer Baum mit natürlicher Wuchsform sowie Schönheit, hier: alter Baum mit natürlicher Wuchsform. Zum Schutzgegenstand gehört der Baum selbst und die notwendige Umgebung mit dem Wurzelbereich in der Größe der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 Meter. Dieser Schutzbereich erstreckt sich partiell bis in den räumlichen Geltungsbereich hinein.

Das Naturdenkmal wird in der Vorhabenplanung und hier insbesondere bei der Planung der östlichen Tiefgaragenzufahrt, der Zugangsbrücke zum östlichen Gebäude und der Verbindungsrampe des Fuß- und Radwegeanschlusses von der Wittekindstraße zur Grugatrassse grundsätzlich berücksichtigt. Die Realisierung der vorstehenden Planungselemente tangieren den Schutzbereich, ohne jedoch den Schutzzweck relevant zu gefährden. Die Planung für die Anschlussrampe wurde bereits im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Essen abgestimmt. Der Beirat bei der UNB wurde am 21.11.2024 zu der Planung beteiligt und hat der von der UNB vorgesehenen Befreiung (Genehmigung) gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für die Maßnahme im Bereich des Naturdenkmals II/8 der Naturdenkmalschutzverordnung vom 30. Oktober 2020 aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und Vermeidung einer vermeidbaren Beeinträchtigung der Belange des Fuß- und Radverkehrs zugestimmt. Die Naturschutzverbände haben gemäß § 66 Absatz 1 Nummer 3 Landesnaturschutzgesetz ebenfalls keine Bedenken gegen eine Befreiung geäußert; sie haben nur Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben. Der eigentliche Befreiungsantrag ist parallel zu dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren zu stellen. Für weitere Erläuterungen wird auf das Kapitel VIII. Auswirkungen der Planung und hier zum Punkt >Naturdenkmal Platane< verwiesen.

## 3. Verkehr

Das Grundstück ist sowohl durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von jeweils ca. 400 m befinden sich die Haltestellen „Martinstraße“ und „Florastraße“ der U-Bahnlinie U 11 und der Straßenbahnlinien 107 und 108. Weiterhin befindet sich unmittelbar am Plangebietsrand die Haltestelle „Girardethaus“ der Buslinie 142 (Kettwig nach Rellinghausen).

Die U11 verkehrt zwischen Messe/Gruga und Gelsenkirchen über den Essen Hbf, Altenessen und Karnap, die Straßenbahnlinie 107 von Bredeney über Essen Hbf, Zollverein, Katernberg nach Gelsenkirchen Hbf sowie die Straßenbahnlinie 108 von Bredeney über Essen Hbf nach Altenessen. Alle Verbindungen fahren in unterschiedlichen Taktzeiten zwischen 10 und 30 Minuten. Die Buslinie 142 verkehrt vom Betriebshof Ruhrallee über Rellinghausen, Stadtwald und Messe nach Kettwig ebenfalls in Taktzeiten zwischen 10 und 30 Minuten.

Mit diesen Verbindungen sind der südliche Stadtteil Bredeney, die östlichen Stadtteile Stadtwald und Rellinghausen gut und insbesondere der Hauptbahnhof und die nördlichen Stadtteile sehr gut erreichbar.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anbindungen unmittelbar an die Wittekindstraße, im Weiteren ist über die Rüttenscheider Straße in kurzer Entfernung die Alfredstraße -B 224- und von dort die Anschlussstelle Essen-Rüttenscheid der A 52 auf kurzem Wege in ca. 1,5 km zu erreichen. In Richtung Norden ist auch die A 40 mit der Anschlussstelle Zentrum über die Alfredstraße in ca. 2 km erreichbar. Die äußere Erschließung, die Einbindung in das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz und die Erreichbarkeit der regionalen Hauptverkehrsverbindungen ist unter Würdigung der zentralen innerstädtischen Standortlage in Rüttenscheid als gut zu bewerten.

Veränderungen für den MIV werden sich durch den geplanten Umbau der Rüttenscheider Straße ergeben. Der beschlossene Umbau der >Fahrradstraße< erfolgt mit der Zielsetzung, die Belastung durch den MIV zu Gunsten der Qualitäten für den Fuß- und Radverkehr zu senken. Auch für die Wittekindstraße sind Umbaumaßnahmen beschlossen, mit dem Ziel die Qualitäten für den Fuß- und Radverkehr zu erhöhen und nach Abschluss der Umbaumaßnahmen die Anordnung einer Fahrradstraße für den Teilabschnitt östlich der Rüttenscheider Straße zu erlassen.

Für das Bebauungsplanverfahren liegt das Gutachten RK GmbH (Wülfrath) >Verkehrsuntersuchung für den B- Plan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“ in Essen mit Stand Oktober 2022 sowie die „Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B- Plan 7/17 >Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße<“ vom 05.08.2024, ebenfalls RK GmbH, Wülfrath, vor. Die gutachterlich ermittelten verkehrlichen Auswirkungen werden im Kapitel VIII. Auswirkungen der Planung beschrieben.

### Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar in das vorhandene und geplante Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Die Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen an der Rüttenscheider Straße sind auf kurzem Wege fußläufig und mit dem Rad über die straßenbegleitenden Geh- und Radwege erreichbar. Die Rüttenscheider Straße ist bereits als Fahrradstraße angeordnet und wird zur Verbesserung der Qualitäten für den Fuß- und Radverkehr umgebaut, gleiches soll für die Wittekindstraße im Verlauf des Plangebietes und darüber hinaus erfolgen. Über die verlegte Grugatrasse wird auch künftig eine gut ausgebaute Anbindung an das überörtliche Hauptradrountennetz bestehen. Der im Bereich des sog. Messeparkplatzes P2 auf privaten Grundstücksflächen verlaufende Fuß- und Radweg ist über Verträge mit der Messe Essen gesichert. Eine entsprechende vertragliche Sicherung wird ebenfalls für die Verlegung der Trasse in die neue Lage im nördlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich erfolgen. Mit dem Ausbau des sog. Rommenhöller-Gleises soll

das Fuß- und Radwegenetz künftig in Richtung Nordosten durch einen weiteren Fuß- und Radweg ergänzt werden.

#### **4. Technische Infrastruktur**

Zur Sicherung der Erschließung sind für das Plangebiet Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur zu prüfen. Hierbei ist einerseits auf Versorgungsleitungen und andererseits auf die Entwässerung einzugehen.

##### **4.1. Versorgung**

Die umliegenden Leitungsstrukturen weisen ausreichende Kapazitäten zur Trink- und Löschwasserversorgung (Grundsatz) für einen Anschluss des Vorhabens auf. Über das Leitungsnetz in der Wittekindstraße bestehen die Möglichkeiten zum Anschluss an das Netz der öffentlichen Versorgung für Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation. Dort verläuft ebenfalls bereits eine Fernwärmeleitung.

##### **4.2. Entwässerung**

Das Plangebiet wird erstmalig bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die bisher unter dem Grundstück verlaufenden alten Entsorgungsleitungen sind funktionslos und stillgelegt.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist somit unter Bezug auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Für das Entwicklungsgrundstück wurden geotechnische und hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt (Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und ein hydrogeologisches Gutachten, LANDPLUS GmbH, Essen, 30.05.2018). Nach dieser Prüfung stehen einer gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aufgrund nicht ausreichender Durchlässigkeitsbeiwerte des unterlagernden Lössbodens und möglicher Schadstoffausträge in den darüber liegenden Anschüttungsböden wasserwirtschaftliche Belange entgegen. Ein Gewässer für eine entsprechende Direktleitung ist im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht erreichbar.

Die entwässerungstechnische Erschließung kann unter diesen Voraussetzungen durch Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz gesichert werden.

##### **4.3 Vorhandene öffentliche Kanäle**

Unter dem Plangebiet befinden sich öffentliche Kanäle, die das Plangebiet von Nord nach Süd bis zur Wittekindstraße queren. Nach vorliegender Leitungsauskunft sind diese Kanäle im Zuge des Neubaus des Kanals in der Wittekindstraße abgeklemmt und die das Plangebiet querenden Kanäle stillgelegt worden. Nach vorliegender Kanalbefahrung sind die Kanalabschnitte trocken gefallen. Die öffentlichen Kanalabschnitte sollen abschließend aufgegeben und zurückgebaut oder verdämmt werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der künftige Grundstückseigentümer/Investor verpflichtet, im Bedarfsfall notwendige Regelungen zum Rückbau oder zur Verdämmung der öffentlichen Kanalabschnitte vor Baubeginn mit den Stadtwerken Essen und der Entwässerung Essen GmbH zu vereinbaren.

##### **4.4 Nachrichtenkabel**

Im nördlichen Planbereich quert ein Nachrichtenkabel der Open Grid Europe GmbH den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nach Angaben des Leitungsbetreibers ist das Kabel

bereits außer Betrieb genommen worden und kann zurückgebaut werden, so dass eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

## 5. Soziale Infrastruktur

Die nächsten Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entlang der Rüttenscheider Straße gegeben. Hier finden sich in fußläufiger Entfernung neben diversen Geschäften (u.a. ein Vollsortimenter im Kreuzungsbereich Florastraße / Rüttenscheider Straße sowie am Rüttenscheider Stern) auch eine Vielzahl medizinischer Infrastruktur und sonstige Dienstleistungen.

Als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich seniorenrechtliche Einrichtungen sowie Sportanlagen in fußläufiger Entfernung.

In einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1,5 km befinden sich 3 Grundschulen: Die Käthe-Kollwitz-Schule, die Sternschule und die Andreasschule. Weiterführende Schulen in Rüttenscheid bzw. den benachbarten Stadtteilen sind

- die Bertha-von-Suttner-Realschule,
- die Hauptschule an der Wächtlerstraße,
- das Helmholtz-Gymnasium,
- das Maria-Wächtler-Gymnasium sowie
- die Gesamtschule Holsterhausen.

Zwar werden einige Schulen derzeit im Bestand saniert und erhalten Neubauten, dennoch sind weitere erforderliche Maßnahmen wie Umbau, Ausbau und Neubau von Schulraum für die Zukunft nicht auszuschließen. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen sind jedoch einem größeren Einzugsbereich zuzuordnen und werden nicht originär durch das vorliegende Planverfahren ausgelöst.

Die Prognosen für die aktuellen Einschulungsjahrgänge weisen gemäß Schulentwicklungsplanung der Stadt Essen (Schulentwicklungsplanung 2021 – 2027, Band 1: Grund- und Förderschulen) für den Bezirk II in Summe betrachtet zum aktuellen Zeitpunkt keinen Fehlbedarf an Schulraum auf. Allerdings wird insbesondere der Stadtteil Rüttenscheid durch die in Planung/Umsetzung befindlichen Wohnungsbaumaßnahmen weiter attraktiv auch für junge Familien. Die Auswertung der Wohnorte bestätigt, dass auch Eltern aus angrenzenden Stadtteilen ihre Kinder in Rüttenscheid anmelden. Allerdings fehlen in den unmittelbar benachbarten Stadtteilen, vor allem dem Südviertel und Holsterhausen, Grundschulplätze. Die Rüttenscheider Schulen sind für diese Eltern folglich die nächstgelegenen. Da auch diese Stadtteile weiterwachsen, wird dies Auswirkungen auf die Schulen in Rüttenscheid haben. Deshalb sollte weiterer Schulraum geschaffen werden. Im Jahr 2024 wird die Sternschule auf drei Züge erweitert; im Jahr 2025 soll auch die Andreasschule auf drei Züge erweitert werden, so dass sich das Schulplatzangebot entsprechend erhöhen wird. Allerdings reichen für die Jahre ab 2025 die Plätze in Rüttenscheid nicht mehr aus, so dass ein Bedarf von mindestens 2,5 weiteren Eingangsklassen prognostiziert wird.

Als Handlungsempfehlung für den Stadtbezirk II wurde daher der Bau einer neuen Grundschule in Rüttenscheid genannt. Der Rat der Stadt Essen hat am 27.09.2023 die Verwaltung mit der Ausschreibung eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zur Errichtung einer Grundschule im Großraum Rüttenscheid beauftragt. Mittels europaweiter Ausschreibung wurden ab Dezember 2023 Investoren gesucht, die über ein geeignetes Grundstück im Suchraum verfügen und darauf eine Grundschule möglichst mit Sporthalle errichten können. Zwischenzeitlich wurde ein entsprechendes Grundstück am ehemaligen Bundesbankstandort im Moltkeviertel gefunden. An diesem Standort wird in Kooperation mit einem Investor eine neue, vierzügige städtische Grundschule errichtet.

Darüber hinaus finden sich in Rüttenscheid bzw. den benachbarten Stadtteilen weiterführende Schulen in angemessener Entfernung.

Eine Kindertagesstätte befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes im Girardet-Haus, eine weitere Kita ist östlich des Plangebietes in der Walpurgisstraße 18 neu entstanden.

Der Stadtteil Rüttenscheid verfügte im Jahr 2021 bereits über eine sehr gute und ausreichende Platzquote zur Versorgung der Kinder im Stadtteil. Im unterdreijährigen Bereich (U3) liegt die Versorgungsquote bei 57,9 % und im Bereich der Dreijährigen bis zur Schulpflicht (Ü3) bei 134,7 %. Es ist daher davon auszugehen, dass der aus der Planung resultierende Bedarf an Kita-Plätzen im Umfeld gedeckt werden kann.

## **6. Natur, Landschaft und Artenschutz**

Das Plangebiet ist durch die topografische Situation mit den ausgeprägten Böschungen zur Wittekindstraße hin auf der südlichen Seite mit Grün und Gehölzen eingegrünt. Der Höhenunterschied zwischen dem Niveau der Rüttenscheider Straße und dem Messeparkplatz beträgt ca. 6 Meter. Der tiefer liegende Teil des Bebauungsplangebietes weist mit Ausnahme eines trennenden und mit einer Baumreihe bepflanzten Grünstreifens zwischen der Grugatrasse und einer Stellplatzreihe, keine weiteren Vegetationsstrukturen auf.

Insgesamt werden durch das Vorhaben bis zu 32 Einzelbäume entfallen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützt sind. Die Baumschutzsatzung selbst kommt allerdings nicht zur Anwendung, da der Verlust der Einzelbäume im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung bilanziert werden. Diese Bäume werden durch die Vorhabenplanung entfallen und durch Neupflanzungen im Plangebiet selber bzw. im näheren Umfeld ersetzt.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aber unmittelbar an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches steht an der Wittekindstraße gegenüber der Einmündung der Ursulastraße das >Naturdenkmal Platane<. Zu der Einwertung der Platane nach der Naturdenkmalverordnung und zu den grundsätzlichen Einwirkungen durch die Vorhabenplanung wird auf das Kapitel IV. Bestandsbeschreibung und hier Punkt 2. Denkmalschutz sowie zu den konkreten Wechselwirkungen auf das Kapitel VIII. Auswirkungen und hier auf den Punkt >Naturdenkmal Platane< verwiesen.

Die auf der Ebene des ehemaligen Güterbahnhofs liegenden angrenzenden Freiflächen sind großflächig versiegelt und werden als Parkplatz bei Messeveranstaltungen genutzt.

Eine im April 2022 durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe I – Vorprüfung hat ergeben, dass im Bereich des Untersuchungsgebiets Vorkommen europäisch oder national geschützter Arten zwar zu erwarten sind, jedoch bei Durchführung der Rodungsmaßnahmen im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar (nach der Brut- und Jungvogelzeit) die Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG vorhabenbedingt nicht ausgelöst werden.

Auf das Kapitel IX. Umweltbericht wird verwiesen.

## **7. Boden**

Für das Entwicklungsgrundstück wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geotechnische und hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt.

Danach wurden Auffüllungen bis in einer Tiefe von ca. 1,3 m unter Geländeoberkante aus überwiegend Kalksteinschotter, Gleisschotter, Ziegelbruch, Beton-, Asche- und Kohlereste erkundet.

Das Grundwasser wurde im Zuge der Baugrunduntersuchungen bis zur maximalen Endteufe von 4 m unter Geländeoberkante nicht erbohrt.

Bezüglich der hydrogeologischen Eigenschaften wurde in der genannten Untersuchung ebenfalls eine fachgutachterliche Einschätzung getroffen. Demzufolge ist in den Aufschüttungsböden wegen möglicher Schadstoffausträge und in dem die Anschüttungen unterlagernden Lössboden aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit eine Versickerung nicht möglich.

## **8. Wasser**

### **8.1. Grundwasser**

Im Plangebiet befindet sich die Grundwassermessstelle Nr.: 6900/011. Sie dient der Grundwasserüberwachung und ist dauerhaft zu erhalten und der Zugang zu gewährleisten. Sollte dies aus bautechnischen oder anderen wichtigen Gründen nicht möglich sein, so ist nach Absprache mit dem der Stadt Essen Ersatz zu schaffen. Eine entsprechende Verpflichtung für den Grundstückseigentümer/Investor wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 6999/026; auch diese ist soweit möglich zu erhalten.

### **8.2. Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **8.3. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Dementsprechend ergeben sich hieraus keine besonderen Anforderungen an die geplante Bebauung.

### **8.4. Starkregen und Überschwemmungen**

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

#### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, auch sind in den Hochwassergefahren- und -risikokarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW keine Überschwemmungsflächen ausgewiesen.

#### **Starkregen**

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de) veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende

Maßnahmen dienen. Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind.

Das Baugrundstück liegt in einer Senke; im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Auch nach dem aktuellen Rechenmodell der Stadt könnte bei einem hundertjährlichem Regenereignis (40 mm Regen in einer Stunde) ein ca. 50 cm hoher Wasseranstau eintreten. Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW weist bei Extremregen (90 mm in einer Stunde) sogar Überflutungstiefen von 100 cm aus.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer potenziellen Gefährdung von Personen in einer möglichen Tiefgarage zu beachten. Das Grundstück muss aus diesem Grunde an mögliche Starkregenereignisse angepasst bebaut werden, um durch eine entsprechende Bauweise bzw. Ausrüstung bauliche Anlagen vor Starkregen zu schützen. Die potenziell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen. Diese Thematik kann konkret erst im Rahmen der nachfolgenden Ebene, d. h. im Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden.

Ein entsprechender Hinweis zu dieser Thematik ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 9. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der Struktur im Umfeld sind das Plangebiet sowie das direkte Umfeld in der Klimaanalyse der Stadt Essen aus dem Jahr 2022 derzeit dem Klimatoptyp „Innenstadtklima“ zugeordnet. Der Klimatoptyp „Innenstadtklima“ weist durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad sowie einen geringen Grünanteil die stärksten mikroklimatischen Veränderungen im Stadtgebiet auf. Hierzu zählen vor allem ein sehr stark ausgeprägter Wärmeinseleffekt und starke Windfeldveränderungen. Tagsüber, während der Sommermonate, kann in den Bereichen der Innenstadtklimatope ein erhöhtes Belastungspotenzial durch Hitzestress und Schwüle entstehen.

Das Plangebiet selbst stellt keine Kaltluftentstehungsfläche dar. Der Grugapark ist zwar eine Kaltluftquelle, die aber aufgrund der topografischen Situation (der Park liegt tiefer als das Plangebiet) für den Bereich der Rüttenscheider Brücke nicht von Bedeutung ist. Der im Grugapark gebildete Kaltluftvolumenstrom fließt in erster Linie Richtung Norden ab. Geringmächtige Kaltluftvolumenströme sind auch Richtung Osten, entlang der Grugatrasse, erkennbar. Diese reichen jedoch nur bis zur Brücke an der Alfredstraße. Somit stellt das Plangebiet auch keine Frischluftschneise dar.

Eine Leistung zur Luftregeneration ist im Plangebiet schon wegen des geringen Vegetationsaufkommens und des hohen Versiegelungsgrades auszuschließen.

Für das Bebauungsplanverfahren liegt das „Lokalklimatisches Fachgutachten, Bebauungsplan Nr. 7/17 ‚Rüttenscheider Brücke‘ in Essen, SimuPLAN Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 12.12.2019“ vor. Die gutachterlich ermittelten lokalklimatischen Auswirkungen werden im Kapitel IX. Umweltbericht beschrieben.

#### **10. Lufthygiene**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet – Teilplan West – sowie dessen Planergänzung Stadt Essen 2020 und Planergänzung Stadt Essen 2023 innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Stufe 3.

Grenzwertüberschreitende Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid-NO<sub>2</sub> und Feinstaub-PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) sind nicht bekannt. Es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

#### **11. Bergbau**

Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg haben im Bereich des Plangebietes nach den vorliegenden Unterlagen keine bergbaulichen Tätigkeiten stattgefunden. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes.

#### **12. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Ein bereits bekannter Blindgängerfund an der Wittekindstraße/Ecke Rüttenscheider Straße bestätigt dies. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt deshalb, beim Ordnungsamt der Stadt Essen eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes zu beantragen. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **13. Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes ist die nachfolgend aufgeführte Altlast-Verdachtsfläche im städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst:

Kataster Nr. 10/3.01: Ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid".

Dazu liegt eine Gefährdungsabschätzung vor, nach der eine Anschüttung zwischen 0,30 m und 1,10 m ermittelt wurde. Sie besteht hauptsächlich aus Schotter, Schlacke, Schluff, Ziegelresten, Pflaster, Sand, Asche und Kohle.

Durch chemische Untersuchungen wurde eine diffuse Belastung mit Schwermetallen sowie lokale, meist oberflächennahe Verunreinigungen durch mineralölstämmige Kohlenwasserstoffe, halogenorganische Verbindungen und durch Phenole festgestellt.

Im Rahmen künftiger Baugenehmigungs- und Abbruchanzeigeverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen zur Entsorgung anfallender Abfälle wie kontaminierter Bodenaushub oder Bauschutt zu rechnen (z. B. fachgutachterliche Begleitung, Getrennthaltung von Abfällen). Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

#### **14. Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm ein, mögliche Einwirkungen durch Freizeitlärm mussten geprüft werden. Verkehrliche Schallimmissionen gehen von der Rüttenscheider Straße und der Wittekindstraße aus, auf dem Messeparkplatz finden temporäre Freizeitveranstaltungen statt, die auf Grund ihrer Charakteristik als Freizeitlärm zu bewerten und nach dem Freizeitlärmerrlass zu beurteilen sind. Gewerbelärmimmissionen wirken ausgehend von den entstandenen Gewerbe- und Freizeitnutzungen auf

dem Standort Girardet- Haus und durch die Stellplätze und den Logistikplatz östlich des Plangebietes ein.

Zum Bauungsplan wurden das Schallschutzgutachten „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“ (Ingenieurbüro Stöcker vom 14.06.2022) sowie die „Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Lärmgutachten B- Plan Rüttenscheider Straße, Essen“ (ebenfalls Ingenieurbüro Stöcker vom 09.08.2024) erstellt. Es wurden die Schallimmissionen ermittelt und bewertet sowie bei Erforderlichkeit Maßnahmen aufgezeigt, die zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Umsetzung des Bauungsplans zu treffen sind (siehe hierzu Kapitel VI.1.6).

Die Auswirkungen der oben genannten Anlagen und Betriebe wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sowie der ergänzenden Stellungnahme ermittelt und bewertet. Zudem sind im Rahmen des Schallgutachtens auch die Auswirkungen des durch die Planung im öffentlichen Verkehrsbereich induzierten Verkehrsaufkommens im direkten Umfeld auf den Bestand sowie die beiden Ausfahrten zu den Garagengeschossen im Garagenbaukörper untersucht worden.

Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die sich daraus ergebenden Festsetzungen des Bauungsplanes sind im Kapitel VI 1.6 festgehalten.

#### **15. U-Bahn-Anlage**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von vorhandenen U-Bahn-Anlagen. Aufgrund der Nähe und der geringen Erdüberdeckung der U-Bahn-Anlage ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit dem Bereich Infrastruktur und Bauwerke der Ruhrbahn GmbH aufzunehmen, um ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung abzustimmen. Bei Abgrabungen bzw. Bohrungen in der Nähe der Tunnelanlagen ist ein Beweissicherungsverfahren an den U-Stadtbahn-Bauwerken durchzuführen. Eventuelle Beschädigungen an den Bauwerken bzw. an der Abdichtung der Bauwerke sind durch den Verursacher zu beseitigen. In den Bauungsplan ist hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## V. Städtebauliches Konzept

### 1. Planungsalternativen

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielsetzungen wurde durch die vom Vorhabenträger beauftragten Architekten das Bebauungskonzept für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in einer Vorzugsvariante und zwei Entwurfsvarianten erstellt. Neben den städtebaulichen Zielsetzungen sind die konkreten Rahmenbedingungen des Entwicklungsgrundstücks entwurfsbestimmend, insbesondere das unterschiedliche Höhenniveau zwischen Rüttenscheider Brücke und Messeparkplatz sowie die von Westen nach Osten langgestreckte Grundstücksgeometrie mit einem relativ schmalen Anschluss an die Rüttenscheider Brücke und der Aufweitung nach Osten. Für die städtebauliche Neuordnung waren die Flächenbedarfe für die Verlegung der erweiterten Grugatrasse und der Anbindung der verbleibenden Messeparkplätze zu berücksichtigen. Die Entwurfsvarianten unterschieden sich von der Vorzugsvariante hauptsächlich durch die unterschiedliche Ausprägung der Gebäudekörper insbesondere nach Kubatur und Stellung auf dem Grundstück sowie damit verbunden in der Lage der Zufahrten an der Wittekindstraße zu den Parkgeschossen.

Weitere grundsätzliche, sich unterscheidende Erschließungsvarianten kamen aufgrund topografischer, erschließungstechnischer und ökologischer Gegebenheiten sowie der Grundstücksgeometrie nicht in Betracht.

Über die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus fand am 19.11.2020 ein Workshop statt, bei der die Planung zu drei Themenschwerpunkten vertieft diskutiert wurden.

- Wegeführung und Erschließung,
- Öffentlicher Raum Rüttenscheider Brücke / Überdeckung des Fuß- und Radweges
- Volumen und Gestaltung des Vorhabens / Nutzung und Urbanität

Die vorgestellte Vorzugsvariante wurde im Weiteren unter Berücksichtigung der bewerteten Ergebnisse des Workshops als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Die grundsätzliche Entscheidung für die Beibehaltung und Weiterverfolgung der Vorzugsvariante ist insbesondere durch die höhere Durchlässigkeit und Offenheit zur Wittekindstraße hin und der ansonsten angestrebten dominanten städtebaulichen Neuausrichtung begründet.

### 2. Entwurfsbeschreibung

#### 2.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungskonzept umfasst vier solitäre Hochbauten auf einem Parkgeschossockel, die sich von Westen nach Osten entlang der Wittekindstraße in die Tiefe des Baugrundstücks gliedern. Die gestalterisch einheitlich zusammenhängende Ausbildung des Bauvorhabens bildet eine städtebauliche Dominante in der zentralen Lage des südlichen Stadtteils Rüttenscheid, die als wahrnehmbarer Kontrast zu den gewachsenen Blockrandbebauungen des Stadtteils erscheinen soll, die schwierige topografische Situation des Vorhabengrundstücks, die Lückenschließung zwischen den unterschiedlich in Erscheinung tretenden Gebäudebeständen nördlich und südlich der Brücke sowie den baulich- räumlichen Abschluss zu den östlich angrenzenden Freiflächen der verbleibenden Park- und Logistikfläche der Messe städtebaulich bewältigt.

Das Bebauungskonzept setzt die mit den Beteiligten einvernehmlich geregelte Verlegung der Grugatrasse und der Zufahrt zu den Messeparkplätzen in den Grundstücksstreifen nördlich des Plangebietes bis zur Rückfront des Girardethauses voraus. Eigentümer der Fläche ist die Messe Essen GmbH. Mit der Eigentümerin ist einvernehmlich geregelt, dass die

bauordnungsrechtlichen nördlichen Abstandflächen der neuen Bebauung durch Eintragung von öffentlich-rechtliche Baulasten auf dieser Fläche gesichert werden sollen.

Nachfolgend wird das Städtebauliche Planungskonzept wiedergegeben, wie es dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt:



Abbildung 2: Lageplan Konzept (Architekt: HPP, Planungsstand April 2022), ohne Maßstab

Die beschriebene Tieflage des Grundstücks wird für die Errichtung der Parkgeschosse genutzt, so dass diese in ihrer räumlichen Wirkung gegenüber der Wittekindstraße nur untergeordnet in Erscheinung treten und gleichzeitig die Grundlage bilden, um die Hauptbaukörper niveaugleich an die Rüttenscheider Straße und die Wittekindstraße anschließen zu können. Die gesamten Flächen des Vorhabens (mit Ausnahme eines 50 cm breiten Streifens entlang der nördlichen und östlichen Grenze) werden mit dem Garagengeschossockel überbaut. Unter dem westlichen Gebäude an der Rüttenscheider Brücke entsteht auf Grund des größeren Höhensprungs ein zweites Parkgeschoss. Falls erforderlich, kann unterhalb des Geländeneiveaus eine weitere Unterbauung durch Tiefgaragengeschosse, in denen auch Keller- und Technikräume untergebracht werden können, erfolgen. Die Dimensionierung des oberirdischen Garagenbaukörpers und der Tiefgaragengeschosse erfolgt so, dass die für die geplanten Nutzungen vorgesehenen Stellplätze für PKW und Fahrräder in dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang nachgewiesen werden können.

Das Bauvorhaben ist von Westen nach Osten in der Gesamtabwicklung und für die jeweiligen Solitärbauten baulich-räumlich gegliedert. Durch den westlichen Baukörper wird sowohl der neue Platzbereich als auch die aufgeweitete Einmündung der Wittekindstraße baulich-räumlich gefasst. Die südliche Hauptfassade des VII-geschossigen Baukörpers steht im Pendant zu der modernen Fassadenfront des inklusive Staffelgeschoss VII-geschossigen Bürogebäudes Rüttenscheider Straße 199, nach Norden in Richtung Girardethaus wird der Baukörper auf VI-Geschosse heruntergezont. Der Gebäudeinnenwinkel umfasst den neuen Platzbereich zur Rüttenscheider Straße.

Während der westliche Baukörper mit seiner südlichen VII-geschossigen Längsfassade den öffentlichen Straßenraum der Wittekindstraße städtebaulich fasst, sind die beiden anschließenden östlichen Baukörper mit der Kopfseite der VI-geschossigen Gebäudeteile zur Wittekindstraße orientiert und erstrecken sich mit den Längsseiten von Süden nach Norden. Die mit VII Geschossen etwas höheren Gebäudeteile sind nach Norden zur Rückseite des Girardethaus ausgerichtet. Durch weitere angebaute Gebäudeteile mit V, und I Geschoss sind die

jeweiligen Solitäre auch für sich in der baulichen Höhenentwicklung differenziert gegliedert. Damit öffnet sich das Bauvorhaben nach Süden zur Bestandsbebauung auf der südlichen Seite der Wittekindstraße in einer optisch wahrnehmbaren Durchlässigkeit.

Der vierte, östlich abschließende VII- und VI-geschossige Baukörper steht, bedingt durch das >Naturdenkmal Platane<, die bestehende Anschlussrampe Wittekindstraße 1 und die neu geplante Rampe zum Anschluss an die Grugatrasse zurückgesetzt von der Wittekindstraße und bildet den östlichen Abschluss der Neubebauung gegenüber dem nach Osten verbleibenden Messepark- und Messelogistikplatz.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Schaffung einer neuen durch den westlichen Baukörper baulich- räumlich gefassten und öffentlich nutzbaren Platzsituation zur weiteren Aufwertung der Aufenthaltsfunktion und Attraktivierung des zentralen Abschnitts der Rüttenscheider Straße zwischen Girardetstraße und Wittekindstraße. Der Bebauungsplan kann diese Zielsetzung nur für den räumlichen Geltungsbereich regeln, der Grundstücksstreifen nördlich des Plangebietes bis zum Anschluss an die nördliche Gebäudeseite des Girardethauses mit der künftigen Grugatrasse und der Anbindung der Messestellplätze liegt außerhalb und wird nicht durch die Platzüberbauung erfasst. Eine Erweiterung der Platzfläche bis zum Anschluss an das Girardethaus bliebe damit einer gesonderten Planung vorbehalten.

Mit dem Nutzungskonzept ist zur Stützung und Stärkung der Stadtteilfunktionen eine Mischung aus differenzierten Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe geplant. Die Vorhabenplanung umfasst in der abgestimmten Maximalfassung gerundet ca. 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), davon sollen auf die Wohnnutzungen ca. 14.000 m<sup>2</sup> und auf die gewerblichen Nutzungen (Büroflächen/Praxen) ca. 6.000 sowie auf ergänzende kleinteilige Einzelhandelsflächen ca. 900 m<sup>2</sup> BGF entfallen.

30% der Gesamtwohnflächen sollen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW, in der jeweils geltenden Fassung) realisiert werden. Dieser Anteil des geförderten Wohnungsbaus entspricht damit dem angemessenen Anteil auf der Grundlage des Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2016 (Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus). Hinsichtlich der öffentlich geförderten Wohnungen sind sowohl Wohnungen für Mieter der Einkommensgruppe A als auch Wohnungen für Mieter der Einkommensgruppe B vorzusehen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbestimmung in der Regel ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist. Darüber hinaus wird die Bindungsdauer für die öffentlich geförderten Wohnungen für 30 Jahre festgeschrieben. Die Regelungen zum geförderten Wohnungsbau werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

## 2.2. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr ist über zwei Zu- und Abfahrten zu/von den Park- /Tiefgaragengeschossen an die Wittekindstraße vorgesehen. Öffentliche Erschließungen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich. Die äußere Erschließung für den Fahrverkehr ist damit über die Wittekindstraße gesichert, zusätzliche äußere Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich. Im weiteren Verlauf fließen die Verkehre überwiegend über die Rüttenscheider Straße in die Alfredstraße und das weiterführende innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz.

Alternativen zur verkehrlichen Anbindung des Vorhabens wurden geprüft. Eine Anbindung an die Rüttenscheider Straße scheidet aus topografischen Gründen aus. Eine Erschließung von Norden über die Zufahrt zu den Messeparkplätzen ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Zufahrt steht im privaten Besitz der Messe Essen und es besteht keine Verfügbarkeit. Auch stehen die logistischen Rahmenbedingungen des Messeverkehrs, z. B.

Zufahrtsbeschränkungen, einer Anbindung des Vorhabens entgegen. Somit besteht mit der Anbindung an die Wittekindstraße die einzige Möglichkeit die Fahrerschließung des Vorhabens zu sichern.

Der ruhende Verkehr wird in Garagengeschossen und erforderlichenfalls in einem weiteren Tiefgaragengeschoss untergebracht, die fast den gesamten räumlichen Geltungsbereich umfassen werden. Die den gewerblichen Nutzungen zugeordneten Stellplätze werden über die Zu- und Abfahrt im westlichen Abschnitt der Wittekindstraße erschlossen. Die der Wohnbebauung zugeordneten Stellplätze werden auf Höhe des dritten Gebäudes (von Westen betrachtet) an die Wittekindstraße angebunden.

Der künftige tatsächlich bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplatzbesatz des Vorhabens richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung. Nach der Stellplatzsatzung vom 30.08.2023 sind dies für die überwiegende Wohnnutzung 1,5 KFZ- Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF).

Ergänzend zum bestehenden und zum geplanten Fuß- und Radwegenetz im Umfeld wird im östlichen Plangebiet eine Rampe angelegt, die die Wittekindstraße mit der tiefer liegenden Grugatrasse verbindet. Aus Richtung Osten kommend werden über diese Anbindung die Rüttenscheider Straße und die Quartiere südlich der Wittekindstraße auf kurzem Wege erreichbar. Die Rampe wird mit einer Breite von 3,0 m und einer maximalen Steigung von 6 % angelegt. Die bauliche Konstruktion der Rampe wird so erfolgen, dass eine Beeinträchtigung des unmittelbar angrenzenden Naturdenkmals ausgeschlossen wird. Dazu ist eine Aufhängung der Rampenkonstruktion an die Außenwände der Tiefgarage vorgesehen. Die Planung für die Anschlussrampe wurde im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt abgestimmt. Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde wurde am 21.11.2024 zu der Planung beteiligt und hat der von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellten Befreiung (Genehmigung) gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für die Maßnahme im Bereich des Naturdenkmals zugestimmt. Die Naturschutzverbände haben keine Bedenken gegen eine Befreiung geäußert; sie haben nur Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben.

### 2.3. Freiräume / Freiflächen / Grün

Der Schwerpunkt der Freiraumplanung liegt auf der Gestaltung des öffentlich nutzbaren Vorplatzes im Urbanen Gebiet MU Teil 1 im östlichen Anschluss an die Rüttenscheider Straße. Die Erweiterung des öffentlich nutzbaren >Straßen<raumes ist von wesentlicher städtebaulicher Bedeutung zur Schließung der städtebaulichen Lücke zwischen den Stadtteilbereichen nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke sowie zur Attraktivierung der Funktions- und Aufenthaltsbereiche der >Flaniermeile< im zentralen Bereich der Rüttenscheider Straße. Während der Anschluss im mittleren Bereich der Rüttenscheider Brücke barrierefrei möglich wird, wird der Anschluss der Platzfläche an die tiefer liegende Wittekindstraße über eine Freitreppenanlage/Rampenanlage erfolgen müssen.

Der besonderen Bedeutung für den erzielbaren städtebaulichen Mehrwert an dieser Stelle soll vor dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren durch ein, von der Stadt Essen moderiertes Gestaltungsverfahren Rechnung getragen werden. In dieses Gestaltungsverfahren soll eine mögliche Erweiterung der öffentlich nutzbaren Platzfläche durch eine teilweise Überbauung der nördlich an das Plangebiet anschließenden neu geplanten Zufahrt Messeparkplatz und Grugatrasse bis zum Anschluss an das Grundstück >Girardet< einbezogen werden. Zur Gewährleistung einer guten Aufenthaltsqualität und Vermeidung eines Angstraumes im Bereich des Radwegeabschnittes nördlich des Plangebietes soll dieser Bereich unter Berücksichtigung der teilweisen Überbauung für eine darauf ausgerichtete funktionsgerechte Gestaltung in das Gestaltungsverfahren einbezogen werden.

Die Mitwirkung des Investors an diesem Gestaltungsverfahren wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Plangebiet wird durch den Parkgeschosssockel fast vollständig überbaut, so dass die Begrünungsmaßnahmen vollständig auf den nichtüberbauten Teilen der Geschossdecke ausgeführt werden müssen. Mit Ausnahme im Wesentlichen der Feuerwehraufstellflächen, Hauszuwegungen, Terrassen und Flächen für haustechnische Einrichtungen werden die Freiflächen intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen bepflanzt. Für die privaten Spielflächen werden im Rahmen der nachfolgenden Freiflächenplanung detaillierte Lösungen für eine Bepflanzung entwickelt, ebenfalls werden hier die Pflanzungen der nach textlichen Festsetzungen erforderlichen Bäume im Plangebiet festgelegt. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird der Grundstückseigentümer/Investor zur Vorlage eines detaillierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag verpflichtet.

Das Grünkonzept wird ergänzt durch eine intensive und extensive Bepflanzung von wesentlichen Anteilen der Flachdächer/ flach geneigten Dächern. Ausgenommen werden jeweils die Flächen beispielsweise für notwendige haustechnische Anlagen. Weiterhin ergänzen Fassadenbegrünungen das Konzept. Die Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes dienen zudem der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Ferner werden im Plangebiet insgesamt 10 Bäume gepflanzt.

#### 2.4. Entwässerung

Eine Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer ist ausweislich der durchgeführten Untersuchung (Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und ein hydrogeologisches Gutachten, LANDPLUS GmbH, Essen, 30.05.2018) nicht möglich (siehe Pkt. IV.7.); auch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer kommt an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht in Betracht. Daher soll das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch den in der Wittekindstraße vorhandenen Mischwasserkanal sowie im weiteren Verlauf über das Kanalnetz bis zur Kläranlage Essen-Süd. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Mit dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag wird der Grundstückseigentümer/Investor zudem verpflichtet, Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in das Kanalnetz und Rückhaltung von Regenwasser im erforderlichen Umfang umzusetzen, um das Kanalnetz zu entlasten.

### 3. Klima und Energie

#### 3.1. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gemäß der Abwägungsdirektive des § 1 Absatz 5 S. 2 BauGB sind der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Die Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend § 1a BauGB aufgeführt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Absatz 5 S. 1 BauGB).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung näher betrachtet und deren Maßnahmen bestmöglich integriert.

Die kommunale Daseinsvorsorge ist grundsätzlich in verschiedenen Bereichen durch den Klimawandel betroffen. So ergeben sich konkrete gesetzliche Handlungspflichten zur Anpassung an den Klimawandel insbesondere aus Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr und der Sicherstellung des Wohls der Allgemeinheit sowie verfassungsrechtlich geschützter Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit, Eigentum.

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023.

In der Klimaanalysekarte wird die stadtklimatische Ist-Situation dargestellt. Auf ihrer Basis und unter Berücksichtigung der Topografie, der Flächennutzung, aktueller Luftbilder sowie der Erkenntnisse aus der großräumigen Stadtklimamodellierung wurden Planungsempfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht abgeleitet und in der Planungshinweiskarte dargestellt. Insbesondere mit Blick auf die prognostizierten klimatischen Veränderungen, die zu einer Vergrößerung der Temperaturunterschiede zwischen Stadt und Umland führen werden, soll auf eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung in Essen hingewirkt werden. Die Planungsempfehlungen sind hierbei als Rahmenvorgaben anzusehen, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Bei der Erarbeitung der Planungshinweise wurden ausschließlich die Umweltaspekte Klima und Lufthygiene betrachtet.

Mit Beschluss des Klimafolgenanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Essen zudem dazu verpflichtet, die Aspekte der Klimaanpassung im gesamten Verwaltungshandeln zu berücksichtigen. Auf Basis der gesamtstädtischen Betroffenheitsanalysen wurden Handlungsempfehlungen zur Klimafolgenanpassung in Essen abgeleitet. Hierzu zählen beispielsweise die Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung, die klimasensible Nachverdichtung in hitzebelasteten Bereichen, die Erstellung von planungsbegleitenden Klimagutachten bei stadtklimatisch besonders relevanten Vorhaben der Bauleitplanung oder die klimaresiliente Gewerbeflächenentwicklung. Als sektoraler Fachplan wird das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept zur stadtklimatischen Bewertung von Bau- und Planvorhaben herangezogen. Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Handlungskarte Klimaanpassung mit den Themenfeldern Hitze und Wasser sowie das Maßnahmenkonzept zur Klimafolgenanpassung.

Folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sind im Sinne der Planungshinweise in der städtebaulichen Konzeption sowie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Diese reagieren auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastung, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen und wirken sich entsprechend günstig auf diesen Bereich aus:

- Reduzierung Hitzebelastung durch:
  - Anpflanzungen von Bäumen und Flächenbegrünungen
  - Verwendung heller Fassadenfarben
- Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen und Verbesserung der Regenrückhaltekapazität:
  - Bepflanzung/Begrünung baulicher Anlagen (Dachbegrünung)

Die Planung ist nicht mit einer relevanten Verschlechterung der klimatischen Situation im Plangebiet selber und im Umfeld verbunden. Somit gilt auch hier, dass durch die städtebauliche Konversion der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> in zentraler innerstädtischer Lage, die bisher als Stellplatzfläche sowie Radwegegrasse auf einer ehemaligen, stillgelegten Bahntrasse genutzt wird und durch eine eher zurückhaltende Begrünung geprägt ist, ein hoher städtebaulicher Gewinn erzielt wird; insbesondere für die benötigten Wohnangebote im Stadtgebiet sowie für die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung der städtebaulichen Lücke und Unterbrechung der Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke sowie der Aufwertung und Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Straßen- und Platzräume.

### 3.2. Nachhaltige Energieversorgung

Der Aktionsplan nachhaltige Energie und Klima (Sustainable Energy and Climate Action Plan / SECAP) ist Grundlage der Klimaneutralitätsstrategie der Stadt Essen. Aufbauend auf

der Beschreibung der energetischen Ausgangsanalyse wurden die Ziele des Pariser Klimaabkommens auf Essen übertragen und Klimaschutzpfade für die Stadt Essen untersucht.

Der SECAP Essen ist in sieben Handlungsfelder gegliedert mit entsprechenden Vorschlägen zu Maßnahmen und Projekten, die es in den nächsten Jahren zu konkretisieren gilt.

Für das Handlungsfeld 2 „Klimaneutrale Quartiere und Gebäude“ wird für Neubauten formuliert: „Im Neubau müssen gleichzeitig flächendeckend effiziente Standards für bilanziell treibhausgasneutrale Gebäude und ressourcenschonende Wohnformen etabliert werden. Eine integrierte, nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung setzt hierfür den konzeptionellen und planerischen Rahmen des städtischen Handelns.“

Unter dem Handlungsschwerpunkt: „Klimafreundliche Gebäude/Quartiere“ wird folgende Maßnahme formuliert: „Klimaneutral neu bauen - Leitlinien zum Klimaschutz nicht-städtischer Neubauvorhaben.“

Entsprechende Leitlinien für die energieeffiziente Planung und klimaschutzrelevante Kriterien mit dem Ziel der Klimaneutralität beim Wohnungsneubau sollen im Rahmen des SECAP-Prozesses noch erarbeitet und zukünftig entsprechend gewürdigt werden.

Im Sinne des Aktionsplanes Klima soll eine nachhaltige Energieversorgung in geplanten Vorhaben verfolgt werden.

Am 1. Januar 2024 ist das geänderte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Gesetz zur Wärmeplanung in Kraft getreten mit der Zielsetzung, dass deutlich weniger fossile Energie aus Öl, Kohle oder Erdgas zum Heizen und Kühlen von Gebäuden genutzt wird.

Maßgeblicher Inhalt des GEG ist, dass in Neubauten in Neubaugebieten ab 2024 nur neue Heizungen eingebaut werden, die mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden.

Entsprechend § 42 a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) besteht die Pflicht, dass für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 ein Wärmeplan erstellt werden muss.

Zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung werden nacheinander vier Schritte durchlaufen: die Bestandsanalyse, die Potenzialanalyse, die Entwicklung von Zielszenarien sowie das Ableiten der Wärmewendestrategie. In der Bestandsanalyse wird der Ist-Zustand abgebildet. Daten zu den eingebauten Heizungstechnologien, die Wärmebedarfe sowie beispielsweise der Sanierungsstand werden in ein digitales Modell überführt. Im zweiten Schritt, der Potenzialanalyse, wird geprüft, welche erneuerbaren Energieformen im Gebiet für die Erzeugung von Wärme genutzt werden könnten. Das sind zum Beispiel Geothermie, Abwasserwärme, Solarthermie, Biomasse, Flusstermie, oder unvermeidbare Abwärme aus Industrieanlagen. Auf Grundlage dieser Informationen und unter Annahme zukünftiger Wärmebedarfe werden lokal Zielszenarien entwickelt. Diese zeigen auf, welche Wärmeversorgungsoptionen wahrscheinlich sind, um den Wärmesektor – wie im SECAP festgehalten – lokal zu dekarbonisieren. In Fünf-Jahres-Schritten werden so die in den jeweiligen Teilgebieten voraussichtlich vorherrschenden Technologien dargestellt. Besonders relevant ist hierbei die Prüfung, wo zukünftig mit einer netzgebundenen Wärmeversorgung (also Nahwärme oder Fernwärme) gerechnet werden kann und wo diese voraussichtlich aufgrund technischer und wirtschaftlicher Bedingungen nicht realisierbar ist. Ebenfalls wird geprüft für welche Bereiche gegebenenfalls eine zukünftige Versorgung mit Wasserstoff als Erdgasersatz möglich ist. Alle anderen Bereiche werden als „Dezentrale Gebiete“ eingeteilt, für die

dann eine gebäudeindividuelle dekarbonisierte (mindestens 65% Anteil erneuerbarer Energien, spätestens 2045 100% Anteil) Wärmeversorgung (im Regelfall Wärmepumpe) realisiert werden muss.

Diese Gebietseinteilung ist das wesentliche planerische Ergebnis der Wärmeplanung.

Auf Basis der Erkenntnisse und der Gebietseinteilung wird dann die Wärmewendestrategie mit konkreten Maßnahmen festgelegt, welche die Umsetzung der Wärmeplanung vorantreiben. Die kommunale Wärmeplanung ist allgemein als strategische Planung zu verstehen, der weitere detailliertere Planungen beispielsweise für einzelne Quartiere oder Energiequellen folgen.

Eine erste Information zur Integrierten Kommunalen Wärmeplanung in Essen ist im Juni 2024 erfolgt. Der formelle Abschluss der Kommunalen Wärmeplanung muss zwingend bis Ende Juni 2026 erfolgen.

Eine Abstimmung mit der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Essen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erfolgt, da die Ergebnisse noch nicht zur Verfügung standen.

Eine Festlegung zur Energieversorgung des Vorhabens besteht noch nicht. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Heizkraftwerk Rüttenscheid; im Verlauf der Wittekindstraße verläuft eine Fernwärmeleitung, die zur Wärmeversorgung genutzt werden kann.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Zuge der Ausführungsplanung die Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben durch das GEG (mindestens 65 % Anteil erneuerbarer Energien) und der BauO NRW erfolgen.

### 3.3. Mobilität und Verkehr

Die Stadt Essen hat sich 2014 das Ziel eine neuen Modal Splits gesetzt. Dieser sieht für das Stadtgebiet bis 2035 jeweils 25% für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr vor. Im Rahmen eines Mobilitätsplanes soll hieraus eine Neuausrichtung stattfinden und der ÖPNV sowie der Fahrrad- und Fußverkehr ausgebaut und gestärkt werden.

Das „4x25- Ziel“ wird durch die folgenden Rahmenbedingungen, die auch wesentlich den nachhaltigen Lagewert des Entwicklungsgrundstücks bestimmen, unterstützt:

- Innenentwicklung: Stadt der kurzen Wege
- Sehr gute ÖPNV- Anbindung, insbesondere durch U- Bahn- Haltestellen
- Kurze und attraktive Wege zu den ÖPNV- Haltestellen
- Vollzogene Anordnung einer Fahrradstraße einschließlich der entsprechenden Umgestaltung Rüttenscheider Straße
- Vorgesehene Anordnung einer Fahrradstraße und begonnene Umgestaltung der Wittekindstraße
- Attraktivierung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger an der „Flaniermeile Rüttenscheider Straße“ durch den öffentlich nutzbaren Platz an der Rüttenscheider Brücke

## VI. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1–3 BauGB)

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung liegt das städtebauliche Konzept mit dem darin geplanten Nutzungsmix zugrunde.

Im Sinne der Planungsziele, ein urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau, Büros, Praxen und weiteren Dienstleitungen sowie in untergeordnetem Umfang auch Einzelhandel zu entwickeln, wird das gesamte Plangebiet als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet soll der wesentlich prägende Charakter des Umfeldes der Rüttenscheider Straße übernommen und im Plangebiet fortgeführt werden.

Gemäß § 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO dienen urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben sind nach § 6a Absatz 2 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Bebauungsplan wird der vorgegebene Nutzungskatalog entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet angepasst und einzelne Nutzungen werden auf bestimmte Bereiche beschränkt. Daher wird analog der vier vorgesehenen Hochbauten das urbane Gebiet in 4 Teilflächen (MU Teil 1 bis 4) aufgeteilt.

Da sich Tankstellen an dieser Stelle von Rüttenscheid nicht in die Umgebung einfügen und aufgrund des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens unerwünscht sind, wird gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO festgesetzt, dass Tankstellen im Urbanen Gebiet MU Teil 1 – 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten (auch Wettbüros) und Wettannahmestellen, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution gemäß §§ 1 Absatz 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten sowie die vorgenannten ähnlichen Nutzungen widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter. Für den Ausschluss dieser Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes städtebauliche Gründe vor. Die mit den genannten Betrieben häufig einhergehenden negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den gestalterischen Zielen der Stadt Essen in dieser Lage. Durch eine Häufung derartiger Betriebe in dieser innerstädtischen Lage werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild sowie sogenannte „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Diese kommen besonders zum Tragen, da im Plangebiet auch Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft zu den übrigen Nutzungen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass die Wohnnutzungen durch typische negative Begleiterscheinungen von Vergnügungsstätten etc. beeinträchtigt werden und bodenrechtliche Spannungen entstehen.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter der Rüttenscheider Straße, der durch Handel- bzw. Gewerbenutzungen in den Erdgeschossbereichen geprägt ist, auch im Plangebiet fortzuführen. Unter Anwendung des § 1 Absatz 7 und 8 BauNVO wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem urbanen Gebiet MU Teil 1 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Zur Fassung und Belegung des vorgesehenen Platzbereiches kommt hier insbesondere eine Handels- oder Gastronomienutzung in Betracht.

Um die in einem urbanen Gebiet gewollte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auch für die weiter anschließenden Teile des urbanen Gebietes zu gewährleisten, wird gem. § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet MU Teil 2 – 3 im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Wittekindstraße in einer Bebauungstiefe von 15 m eine Wohnnutzung nicht zulässig ist (die Bebauungstiefe ist von der nördlichen tatsächlichen Straßengrenze der Wittekindstraße ab zu ermitteln). Die beiden betroffenen Baukörper sind unmittelbar von der Wittekindstraße aus erschlossen und bieten gute Möglichkeiten für die Anordnung gewerblicher Nutzungen im Erdgeschossbereich. Für den östlichen Baukörper soll dagegen auf eine solche Festsetzung verzichtet werden, da er aufgrund seiner zurückgesetzten Lage nicht unmittelbar an der Wittekindstraße liegt und keine sinnvollen Möglichkeiten für eine straßenbegleitende, gewerbliche Nutzung bietet.

Für die vorgenannten Festsetzungen gilt, dass als Erdgeschoss das erste Geschoss oberhalb der nachfolgend erläuterten Garagengeschosse im Garagenbaukörper definiert wird.

Aufgrund der fehlenden Belichtung sowie der Einwirkungen der unmittelbar angrenzenden Zufahrtsstraße zum verbleibenden Messeparkplatz sind unterhalb des Niveaus der Rüttenscheider Straße bzw. der Wittekindstraße keine gewerblichen oder wohnbaulichen Nutzungen sinnvoll. Daher wird gem. § 12 Absatz 4 BauNVO festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet unterhalb der nachfolgenden Höhen ausschließlich Garagengeschosse und Tiefgaragen mit Keller-, Technik- und Nebenräumen (auch unterhalb der Geländeoberfläche) zulässig sind:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| MU Teil 1:       | 115,50 m üNNH |
| MU Teil 2:       | 112,70 m üNNH |
| MU Teil 3 und 4: | 112,00 m üNNH |

Die festgesetzten Höhen entsprechen der maximalen Höhe der Oberkante der Geschosdecke des Garagengeschosses.

Die Festsetzung der Urbanen Gebiete (MU) erfolgt einerseits, um die angestrebte Nutzungsmischung in einem nicht von vornherein abschließend gewichteten quantitativen Verhältnis, jedoch mit einem hohen Wohnanteil zu gewährleisten. Andererseits wird mit dieser Gebietsfestsetzung die wesentliche städtebauliche Prägung des Umfelds der Rüttenscheider Straße aufgenommen, die sich hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsmischung teilweise einem Mischgebiet (MI) und teilweise einem Kerngebiet (MK) nähert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsausschlüsse, zum einen Tankstellen und Vergnügungstätten, zum anderen der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Geschossen, sind auf ein erforderliches Maß beschränkt, um ein verträgliches Nebeneinander der ansonsten gewünschten Nutzungsmischung zu gewährleisten. Für weitergehende Ausschlüsse besteht keine städtebauliche Notwendigkeit und würde den angestrebten flexiblen Nutzungsmix, der sich auch an der künftigen Nachfrage- und Bedarfssituation orientieren soll, unverhältnismäßig einschränken.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Diese Festsetzungsdichte stellt ausreichend sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden aber auch die Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Neuplanung, begrenzt.

### 1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im urbanen Gebiet (MU) werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Diese ermöglichen die angestrebte Bebauung mit vier Gebäudesolitären mit bis zu VII Geschossen als

städtebauliche Dominante und als einheitlich erscheinende Gesamtanlage. Die zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwicklungsziele sind im Kapitel II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele, Ziffer 2. Entwicklungsziele sowie im Kapitel V. Städtebauliches Konzept, Ziffer 2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept detailliert beschrieben.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind als Oberkante Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die angegebene Oberkante Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt und bezieht sich auf die Attikahöhe.

Mit den festgesetzten absoluten Höhen über NHN ist die Entwicklung differenzierter Gebäudekubaturen möglich. Insbesondere zur Wittekindstraße sollen die Gebäude durch unterschiedliche Höhen abgestaffelt werden. Dies wird durch die Festsetzung separater gegeneinander gegliederter überbaubarer Flächen mit differenzierten Festsetzungen für die jeweils zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse und entsprechend angepassten maximalen Gebäudehöhen über NHN sichergestellt.

Der fast das gesamte Plangebiet einnehmende Garagenbaukörper mit den vorgesehenen Garagengeschossen und Tiefgaragen wird in seiner Höhe auf 112,0 m über NHN im Osten (MU Teil 3 und 4) und 115,5 m über NHN im Westen an der Rüttenscheider Straße (MU Teil 1) begrenzt. Im mittleren Teilbereich MU Teil 2 wird die Höhe auf 112,7 m über NHN begrenzt.

Durch die Höhenfestsetzung wird insgesamt sichergestellt, dass der Garagenbaukörper von der Rüttenscheider Straße nicht sichtbar ist und von der Wittekindstraße aus gesehen die Anmutung ein nur zu geringes Teilen aus dem Gelände herausragenden Tiefgarage erhält. Insbesondere sichert die Festsetzung auch einen städtebaulich verträglichen Übergang vom öffentlichen Raum in die Erdgeschossbereiche und damit auch in die gestalteten Freiflächen zwischen den Hochbaukörpern. Die Oberkante der Garagengeschosse im Garagenbaukörper definiert den zulässigen höchsten Punkt des jeweiligen Garagenbaukörpers außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Für die vier oberhalb der Garagengeschosse aufstehenden Gebäude wird eine differenzierte und gegenüber der Wohnbebauung an der Wittekindstraße abgestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt. Für das westlichste Gebäude wird die Höhe auf 134,1 m über NHN an der Wittekindstraße, 137,5 m über NHN im Norden und 141,1 m über NHN für den baulichen Hauptteil beschränkt. Die vorhandenen Höhen der umliegenden Straßen liegen bei ca. 115,0 m über NHN an der Rüttenscheider Straße und ca. 112,3 m über NHN an der Wittekindstraße. Bezogen auf die Wittekindstraße werden somit Absoluthöhen von rund 21,8 m an der Südostecke des Gebäudes und ca. 27,3 m an der Südwestecke des Gebäudes ermöglicht. Bezogen auf den neu entstehenden Vorplatz an der Rüttenscheider Straße beträgt die mögliche Gebäudehöhe rund 25,6 m. Mit diesen Festsetzungen können zwischen V und VII Geschosse oberhalb der Wittekindstraße bzw. der Rüttenscheider Straße entstehen.

Für das in Richtung Osten anschließende Gebäude werden die Höhen auf 129,5 m über NHN entlang der Wittekindstraße (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 18 Metern) und 133,0 m über NHN bzw. 136,5 m über NHN im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Für die beiden nach Osten anschließenden Baukörper wird die Höhe der gestaffelten Bauteile dem Straßenniveau folgend ebenfalls um jeweils zwischen 30 und 50 cm reduziert. So betragen die maximalen Gebäudehöhen für das östlichste Gebäude zwischen 128,7 m über NHN an der der Wittekindstraße zugewandten Gebäudeseite und 135,5 m über NHN gegenüber dem Girardethaus.

Dies entspricht hier Absoluthöhen von 18 – 25 m über dem Straßenniveau der Wittekindstraße.

Die mögliche bauliche Höhenentwicklung wird aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich:

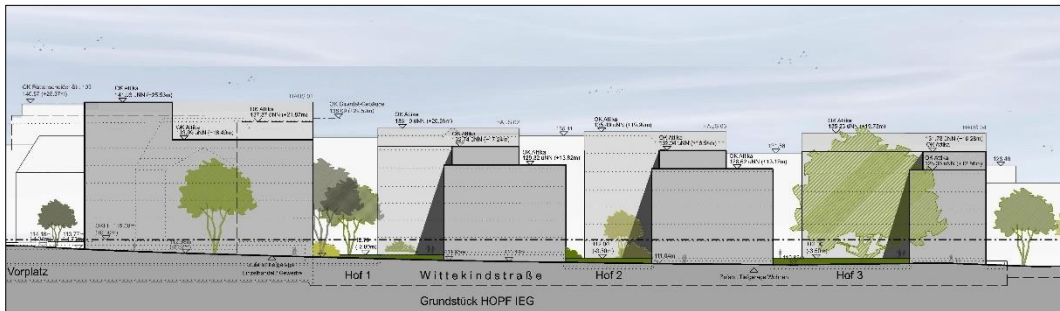


Abbildung 3: Geplante Abwicklung der Bebauung entlang der Wittekindstraße (Architekt: HPP, Planungsstand 01.04.2022), ohne Maßstab

Die festgesetzte Oberkante der Gebäude wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (ohne Absturzsicherung), gemessen als Maximalwert in Metern über Normalhöhennull-NHN. Überschreitungen der festgesetzten Oberkante der Gebäude durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien) bis maximal 2,0 m sind zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) / mindestens aber um 2 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Die Festsetzungen berücksichtigen insgesamt die Entwicklung moderner und großzügiger Geschosshöhen von jeweils ca. 3,0 m Höhe. Dabei sind geringe, aber hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung vorgesehen.

#### 1.2.2. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche, brachliegende Standorte zu reaktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans für das ehemalige Bahngelände / der heutigen Parkplatzfläche den Grundsätzen der Bauleitplanung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine hohe Dichte sinnvoll, da die Innenverdichtung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum im Geschosswohnungsbau ein wesentliches Ziel der Planung ist. Die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet das Potenzial, eine Planung in der vorgesehenen Größe aufzunehmen. Zudem befindet sie sich für die Realisierung eines urbanen Stadtquartiers an einem geeigneten integrierten Standort im Stadtteil Rüttenscheid. Insbesondere hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr bestehen besondere Anforderungen, die es durch die Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Im gesamten urbanen Gebiet MU wird daher eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Somit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und erforderlich, um dem Planungsziel der nachhaltigen Stadtentwicklung und im Rahmen der Nutzung des innerstädtischen Areals und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a

Absatz 2 BauGB Rechnung zu tragen. Durch die Wiedernutzung einer ehemaligen Bahn- und jetzigen Parkplatzfläche und der guten baulichen Ausnutzung des Grundstücks kann auf die umliegend vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen und zu einer guten Ausnutzung dieser Infrastruktur beigetragen werden. Mit der Planung wird auf den hohen Bedarf an Wohnraum und weiteren Nutzungen im Stadtteil Rüttenscheid reagiert und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Das Erfordernis der Überschreitung des Orientierungswertes ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach der ruhende Verkehr komplett in einem Garagenbaukörper untergebracht werden soll, um im Quartier hinreichend Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen zu können. Die gezielte Kompaktheit der Struktur erfordert eine entsprechende Anzahl bereitzustellender Stellplätze, die sinnvoll nur in großen Garagenbaukörpern bzw. Tiefgaragen untergebracht werden können und sollen. Der Flächenbedarf umfasst dabei das gesamte Grundstück. Eine Einhaltung des Orientierungswertes für die GRZ von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Auch ist diese über die sog. Kappungsgrenze hinausreichende Versiegelung bis zu einer GRZ von 1,0 nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden. So sind im Plangebiet schützenswerte Böden mit natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überformung durch die vormalige Bahn- und Parkplatznutzung und Versiegelung weitgehend nicht mehr vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Festsetzung insgesamt nicht verbunden. Darüber hinaus wirken kompensatorisch im Sinne der klimatischen Verhältnisse entsprechende Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung der Dächer der Hauptbaukörper und des Garagenbaukörpers im Plangebiet.

Durch die intensive Begrünung der Dächer der Garagenbaukörper treten diese wie Freiflächen in Erscheinung. Mit der Begrünung wird die gewünschte Aufenthaltsnutzung als Garten- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner des Quartiers sichergestellt. Insgesamt ist durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zudem befindet sich in der Nähe der Grugapark, der als große Freifläche umfangreiche Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Somit ist der nahegelegene Freiraumbereich auch als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet anzusehen.

### 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Dieser orientiert sich wiederum an den Bestandshöhen umliegender Gebäude und zielt auf eine angemessene Verdichtung des Areals ab. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden für die vier Baukörper oberhalb der jeweils für die einzelnen Teile des urbanen Gebietes MU in der Planzeichnung eingetragenen Höhen (die festgesetzten Höhen entsprechen der maximalen Höhe der Oberkante der Geschossdecke der Garagengeschosse im Garagenbaukörper) für die jeweiligen Bauteile zwischen 5 und 7 Geschosse als zulässig festgesetzt. Insbesondere gegenüber der Wohnbebauung an der Wittekindstraße wird die mögliche Bebauung auf 5 Vollgeschosse begrenzt; im nördlichen Bereich bzw. zur Rüttenscheider Straße ausgerichtet sind dann im Maximum die genannten 7 Geschosse möglich. Damit wird die angestrebte abgestaffelte Höhenentwicklung der Neubebauung gegenüber dem baulichen Bestand an der Wittekindstraße sichergestellt.

Gegenüber dem Messeparkplatz ragen die vorgesehenen Garagengeschosse aus dem Boden auf. Da es sich um Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne handelt, wird gem. § 21a Absatz 1 BauNVO festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Mit dieser Festsetzung wird die angestrebte konzentrierte Unterbringung der Stellplätze in dem Garagenbaukörper und die sinnvolle Nutzung unterstützt.

1.2.4. Geschossflächenzahl / Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend dem Entwicklungsziel ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0 unterschritten. Auf diese Weise wird einerseits eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und andererseits eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes werden im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich eng an dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf. Zur Ermöglichung einer Flexibilität bei der späteren Ausgestaltung der Wohngrundrisse ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Absatz 3 BauNVO durch an das Gebäude anschließende Terrassen mit ihren Überdachungen, Nebenanlagen, Fluchttreppen und Balkone um bis zu 3,0 m maximal bis zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zulässig.

Im urbanen Gebiet wird der ruhende Verkehr im Sinne der städtebaulichen Konzeption gebündelt in einem bis zu zweigeschossigen Garagenbaukörper und erforderlichenfalls in weiteren Tiefgaragengeschossen unterhalb der vier Baukörper untergebracht.

Da auf der Grundlage des § 12 Absatz 4 Satz 1 BauNVO unterhalb der definierten Höhen ausschließlich Garagengeschosse zulässig sind, sind gemäß § 12 Absatz 4 Satz 3 BauNVO Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Garagengeschossen zulässig. Somit ist sichergestellt, dass in den vorgesehenen Freibereichen oberhalb der Garagengeschosse keine Stellplätze angeordnet werden können.

Dem städtebaulichen Ziel folgend, die vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung zu nutzen, sollen die oberirdischen Flächen für Wohnungsbau, Büroflächen, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie dazugehörige Freibereiche genutzt werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen daher und auch vor dem Hintergrund eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes in Garagengeschossen/Tiefgaragen untergebracht werden. Durch diese Anordnung der Stellplätze wird die angestrebte, ansprechende Freiraumplanung ermöglicht.

1.4. Verkehr

1.4.1. Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die öffentlichen Straßen Rüttenscheider Straße und die Wittekindstraße gesichert. Die innere Erschließung ist auf die Zufahrten an der Witteringstraße zu den Garagengeschossen sowie auf Geh- und Fahrrechte begrenzt. Daher sind weder für die äußere wie für die innere Erschließung die Festsetzungen von öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich.

Ein- und Ausfahrten zu dem Garagengeschoss und zu sonstigen Stellplätzen und Garagen sind nur in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig. An den weiteren Abschnitten, mit denen das Plangebiet an die Rüttenscheider Straße und die Wittekindstraße anschließt, sind somit Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen und die Zufahrten auf die verkehrstechnisch sinnvollen Anbindungspunkte festzulegen.

1.4.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Im westlichen Bereich des festgesetzten urbanen Gebiets soll eine Platzsituation entstehen, die zur Aufwertung der Aufenthaltsfunktion und Attraktivierung des städtischen Angebotes an zentralen Nutzungen an diesem Abschnitt der Rüttenscheider Straße beiträgt. Der für

die Anlage dieses Platzes in einer Größenordnung von ca. 830 m<sup>2</sup> vorgesehene Bereich wird als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, so dass die dauerhafte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gesichert ist. Auf der Grundlage des § 9 Absatz 3 BauGB wird festgesetzt, dass die mit dem Gehrecht zu belastende Fläche oberhalb einer Höhenlage von 113,5 m ü NHN anzulegen ist. Sie ist an das Höhenniveau der Rüttenscheider Straße bzw. der Wittekindstraße anzugleichen.

Am südöstlichen Plangebietsrand soll eine Verbindung von der höherliegenden Wittekindstraße zur Radwegetrasse auf dem verbleibenden Messegelände über die Errichtung einer 3,0 m breiten Rampe geschaffen werden. Hierfür wird auf der Grundlage einer abgestimmten Rampenführung (die insbesondere den Erhalt des angrenzenden Naturdenkmals sicherstellt) eine Fläche zwischen der Wittekindstraße und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (für Fußgänger und Radfahrer) zu belasten ist. Ergänzend wird ausgeführt, dass eine Verbindung von der Wittekindstraße zum östlich angrenzenden Flurstück 330 der Flur 38 (verbleibender Messeparkplatz) über ein Rampenkonstruktion, die das unterschiedliche Höhenniveau in Ost-West-Richtung überwindet, herzustellen ist. Somit wird die Zugangsmöglichkeit zum Radweg von der Wittekindstraße aus innerhalb der privaten Grundstücksflächen gesichert.

1.5. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung und Begrünung der nicht überbauten Decken von Garagengeschoßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 50% der Dachflächen (mit Ausnahme der nicht überbauten Decken von Garagengeschoßen sowie Hallendachkonstruktionen) mit einer maximalen Neigung von 15° intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen und die übrigen Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° mindestens extensiv zu begrünen sind. Dabei ist eine Mindeststärke der Drän-, Filter und Vegetationstragschicht von 35 cm bei der intensiven und 10 cm bei der extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

Von der Pflicht einer extensiven Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Größe dieser Flächen darf maximal 30% der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich Attika betragen.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten extensiven Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Von der Verpflichtung einer intensiven Begrünung kann abgewichen werden, wenn die entsprechenden Flächenanteile für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) herangezogen und extensiv begrünt werden. In diesem Fall beträgt die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 10 cm.

Für die nicht überbauten Decken von Garagengeschoßen im urbanen Gebiet MU Teil 2 – 4 wird festgesetzt, dass diese intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen sind; auch hier beträgt die vorzusehende Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 35 cm. Von der Festsetzung ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen genutzt werden.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern leisten in mehrfacher Hinsicht einen wichtigen Beitrag zur doppelten Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Besonders hervorzuheben ist die Funktion als Maßnahme der

Klimafolgenanpassung. Aufgrund des Klimawandels kommt es zu häufigeren und stärkeren Trocken- und Hitzeperioden, welche im städtischen Raum das Risiko der Entstehung von urbanen Hitzeinseln deutlich erhöhen.

Durch die Begrünung wird die Sonneneinstrahlung auf den andernfalls versiegelten Flächen nicht reflektiert. Aufheizungen der Dachflächen werden verringert. Vielmehr entsteht mithilfe der Bepflanzung durch Verschattung und Verdunstungseffekte sogar kühle Luft. Dieser Effekt kann sich positiv auf die Leistung von Solar- und Photovoltaikanlagen auswirken. Des Weiteren wirken begrünte Dachflächen und Tiefgaragen als Retentionsflächen, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, sodass dieses verzögert entwässert werden kann. Damit ist Dachbegrünung bei kompakter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad ein wichtiges Element des Regenwassermanagements insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse.

Eine Begrünung von Dachflächen der Garagengeschosse im Garagenbaukörper und der darauf aufstehenden Gebäude trägt außerdem erheblich zur Aufenthaltsqualität und ästhetischen Wirkung des Quartieres bei. Nicht zuletzt ist die Begrünung ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zur Förderung von Natur und Landschaft.

Die festgesetzte Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

#### Baumpflanzungen

Als Ausgleich für die zu fällenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im urbanen Gebiet MU Teil 1 und 4 jeweils mindestens drei und im urbanen Gebiet MU Teil 2 und 3 jeweils mindestens zwei Bäume 2. Ordnung in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 14 -16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind auch auf Dachflächen zulässig. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist eine Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht von 100 cm auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum vorzusehen.

#### Fassadenbegrünung

Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Über die Geländeoberkante aufgehende Außenwandabschnitte sind bis zu den nach textlicher Festsetzung (Ziffer 2.2.1 der textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung) definierten baulichen Höhen (MU Teil 1 bis 115,50 m üNN, MU Teil 2 bis 112,70 m üNN und MU Teile 3 und 4 bis 112,0 m üNN) je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 50 cm x 50 cm groß und mindestens 100 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten; ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaik Elemente angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen.

Diese Festsetzung zur Begrünung des Garagenbaukörpers trägt einerseits aufgrund der Verminderung der Aufheizung von Fassadenflächen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, andererseits ist auch aus gestalterischen Gründen eine Begrünung der ca. 200 m langen Fassadenabwicklung sinnvoll. Dadurch wird entlang dieses Abschnitts der Grugatrasse ein begrüntes Erscheinungsbild gesichert, welches durch die Bepflanzungen der Decke des Garagengeschosses weiter unterstützt wird.

Auch für die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes zu § 9 Absatz 1 Nr. 25 a ist auszuführen, dass durch die städtebauliche Konversion der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> in zentraler innerstädtischer Lage, die bisher als Stellplatzfläche sowie Radwegetrasse auf einer ehemaligen, stillgelegten Bahntrasse genutzt

wird und durch eine eher zurückhaltende Begrünung geprägt ist, ein hoher städtebaulicher Gewinn erzielt wird; insbesondere für die benötigten Wohnangebote im Stadtgebiet sowie für die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung der mindestens als visuell unschön und baulich- räumlich störend zu bewertenden städtebaulichen Lücke und Unterbrechung der Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke sowie der Aufwertung und Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Straßen- und Platzräume. In diesem Zusammenhang werden die möglichen Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrünung der Baugebiete und der künftigen Hochbauten als ausreichende Minderungsmaßnahmen bewertet, zumal die Eingriffe in den Baumbestand und in die Belange von Natur und Landschaft nach dem ermittelten Kompensationsbedarf im Wesentlichen extern kompensiert werden.

1.6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen z.B. in Form von Schallimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmimmissionen ein. Als Lärmemissionsquellen lassen sich hierbei hinsichtlich des Verkehrslärms die westlich gelegene Rüttenscheider Straße und die südlich gelegene Wittekindstraße identifizieren. Als gewerblich einzustufende Lärmquellen wirken die gastronomischen Betriebe im Girardethaus mit dem davor liegenden Parkplatz sowie der verbleibende Messeparkplatz P2 auf das Plangebiet ein. Auf dem Messeparkplatz finden temporäre Freizeitveranstaltungen statt, die auf Grund ihrer Charakteristik als Freizeitlärm zu bewerten und nach dem Freizeitlärmertlass zu beurteilen sind.

Die Auswirkungen der oben genannten Anlagen und Betriebe wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Schallschutzgutachten für den B-Plan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße/Wittekindstraße“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 14.06.2022). Zudem sind im Rahmen des Schallgutachtens sowie einer ergänzenden Stellungnahme (05.08.2024) auch die Auswirkungen des durch die Planung im öffentlichen Verkehrsbereich induzierten Verkehrsaufkommens im Umfeld auf den Bestand sowie die beiden Zufahrten zu den Garagenbaukörpern untersucht worden. Der Bebauungsplan trifft auf dieser Grundlage Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen. In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse des Schallgutachtens und die sich daraus ergebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes jeweils hinsichtlich verkehrlicher Schallimmissionen und gewerblicher Schallimmissionen aufgeführt.

Hinsichtlich des Freizeitlärms kommt das Schallschutzgutachten zum Ergebnis, dass die Beurteilung der Lärmereignisse aus Freizeitnutzungen (u. a. Traditionsveranstaltungen) bereits durch Immissionsorte im Bestand mit Nutzungseinstufung als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt wird und jeweils auf den konkreten Einzelfall abzustimmen ist. Es kann, wie bei den bisherigen genehmigungsfähigen Freizeitnutzungen davon ausgegangen werden, dass sich auch im Plangebiet keine Konflikte aus Freizeitlärm durch Veranstaltungen auf der Messeparkplatzfläche ergeben. Andersherum ist die Umsetzung des Vorhabens mit einem Heranrücken von Wohnbebauung an eine Fläche mit möglichen genehmigungspflichtigen Freizeitveranstaltungen verbunden. Dies wäre in künftigen Genehmigungsverfahren für temporären Freizeitveranstaltungen zu berücksichtigen.

Die Einwirkungen durch Lärmereignisse aus temporären Freizeitnutzungen auf dem Messeparkplatz östlich des Plangebietes führen nach dem Schallgutachten nicht zu Konflikten im Plangebiet, so dass hierzu keine Festsetzungen erforderlich werden.

Von der Wittekindstraße sind zwei Zufahrten zu dem Garagenbaukörper geplant, deren Lage im Bebauungsplan festgesetzt ist. Da die genaue Konstruktion zurzeit noch unbestimmt ist, wurde für eine überschlägige Berechnung zur Machbarkeit die Öffnung der

gemeinsamen Ein-/Ausfahrten mit einem Schalleistungspegel von jeweils 50 dB/m<sup>2</sup> angenommen. Die Anzahl der Fahrten wurde aus der Verkehrsuntersuchung entnommen. Die Beurteilungspegel wurden für die Zufahrten jeweils an den nächstliegenden Wohnbebauungen im Bestand berechnet; die Beurteilung der Immissionen wurde in Anlehnung an die TA Lärm vorgenommen.

Demnach unterschreiten die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber um mindestens 5 dB. Auch in der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) eingehalten; hier liegt der Beurteilungspegel bei 25 dB(A) am Gebäude Wittekindstraße 10 bzw. 39 dB(A) am Gebäude Ursulastraße 2.

Nach Einschätzung des Gutachters sind bei der Verwendung schallabsorbierender Seitenwände der Einfahrten durch die beiden Zufahrten keine Konflikte im Umfeld zu erwarten. Aufgrund der noch genau festzusetzenden Parameter der jeweiligen Tiefgarage wird die genaue Prüfung der Ein-/Ausfahrtverkehre und deren Lärmimmissionsbeurteilung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durchgeführt.

#### 1.6.1. Verkehrliche Schallimmissionen

##### Geräuschimmissionen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Im Rahmen des durchgeführten Schallgutachtens wurde die Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet hinsichtlich der Auswirkungen der Rüttenscheider Straße und der Wittekindstraße durchgeführt. Es wurden für die maßgeblichen Immissionsorte die Immissionen durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes tags, nachts und in der lautesten Nachtstunde dargestellt und nach DIN 18005 beurteilt.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung nach DIN 18005 im Plangebiet wurden jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum sowie für die lauteste Nachtstunde die Isophonenpläne bei freier Schallausbreitung berechnet. Als Emissionsquellen werden die Verkehrswege im Prognose-Planfall angesetzt.

Demnach liegen erhebliche Lärmeinwirkungen aus Verkehrslärm insbesondere im westlichen und südlichen Teil vor. Für den westlichen Baukörper im Plangebiet (Baufeld mit den höchsten Belastungen aus Verkehr) liegen für den Prognose-Planfall Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts vor. Die höheren Beurteilungspegel ergeben sich erwartungsgemäß entlang der Rüttenscheider Straße und der Wittekindstraße, die niedrigsten Beurteilungspegel ergeben sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Die höchsten Pegel sind straßennah jeweils in den unteren Geschossen zu erwarten. Damit wird bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete von tags 60 dB(A) um bis zu 5 dB überschritten. Nachts ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) um bis zu 6 dB.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, das im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte aber oft nicht einzuhalten. Von den Orientierungswerten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) nicht überschritten wird. Diese Grenze wird in allen Baufeldern weder tags noch in der lautesten Nachtstunde überschritten.

Die Berechnungen beruhen im Sinne der Betrachtung des Worst-Case-Szenarios auf einer freien Schallausbreitung. Es ist zu erwarten, dass die Plangebäude untereinander Schallhindernde darstellen und insgesamt geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind.

In einem weiteren Schritt wurden die Beurteilungspegel an den Baugrenzen jeweils für einzelne Gebäude berechnet (Haus 1 bis 4). Abschirmungen aus weiteren Gebäuden im Plangebiet entfallen für das jeweils berechnete Gebäude. Damit sind je Gebäude jeweils

pessimistische Werte dargestellt. Durch Erstellung aller Baukörper im Plangebiet sind aufgrund der im vorliegenden Fall erheblichen Abschirmwirkung geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

Überschreitungen der Orientierungswerte liegen mit bis zu 5 dB tags und 6 dB nachts an Teilfassaden mit Ausrichtung Süd (Wittekindstraße) vor. Zur Rüttenscheider Straße hin (Ausrichtung West) liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB tags und 4 dB nachts vor. An den Fassaden mit Nord- und Ostausrichtung werden die Orientierungswerte für urbanes Gebiet tags und nachts im Wesentlichen eingehalten. An Ostfassaden ergeben sich Überschreitungen von 1 dB nur in unmittelbarer Nähe zur Wittekindstraße.

### Festsetzungen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) am Tag bzw. 6 dB(A) in der Nacht sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Dabei ist zum Schutz gegen Lärm grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Für die Gebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Straße) und Immissionsort (Gebäudefassaden):

Ein Abrücken der Gebäude von den Schallquellen erscheint im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz städtebaulich und ökonomisch nicht sinnvoll sowie akustisch nicht hinreichend effektiv. Daher wird davon abgesehen, dies festzusetzen.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Schallschutzhindernissen zur Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche:

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes stellen sich im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz als städtebaulich nicht vertretbar dar, weil sie die Integration der geplanten Bebauung in die Umgebung erheblich beeinträchtigen und das Stadtbild nachhaltig stören würden. Folglich werden keine dahingehenden Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“:

Die Herstellung von Schallschutz für Aufenthaltsräume mittels Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ ist im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz akustisch nicht überall möglich. Auf das Plangebiet wirken von den westlich und südlich gelegenen Straßen die Orientierungswerte überschreitende verkehrliche Schallimmissionen ein. Eine vollständig gegenüber dem Schall abgewandte Stellung der Gebäude (d. h. mit Aufenthaltsräumen, die zu den abgewandten Seiten ausgerichtet wären) ist daher akustisch nur bedingt durch die Umsetzung der städtebaulichen Planung möglich. Trotzdem sollen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe –soweit dies möglich oder wirksam ist– vorrangig Anwendung finden, bevor passive Schallschutzmaßnahmen angewendet werden.

Maßnahmen des passiven Schallschutzes:

Im vorliegenden Fall kommen zum Schutz vor verkehrlichen Immissionen Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht. Die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (VDI 2719). Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

Für das Plangebiet wird dementsprechend folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im urbanen Gebiet sind in dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Rüttenscheider Straße, Wittekindstraße) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.*

*Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:*

| <i>Raumart</i>  | <i>Mittelungspegel</i> |
|---|------------------------|
| <i>1. Schlafräume nachts</i>  |                        |
| <i>1.1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>  | <i>30 dB(A)</i>        |
| <i>1.2. in allen übrigen Gebieten</i>   | <i>35 dB(A)</i>        |
| <i>2. Wohnräume tagsüber</i>  |                        |
| <i>2.1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>  | <i>35 dB(A)</i>        |
| <i>2.2. in allen übrigen Gebieten</i>   | <i>40 dB(A)</i>        |
| <i>3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>   |                        |
| <i>3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i> | <i>40 dB(A)</i>        |
| <i>3.2. Büros für mehrere Personen</i>  | <i>45 dB(A)</i>        |
| <i>3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>  | <i>50 dB(A)</i>        |

*Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.*

*Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

*Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.*

Des Weiteren ergeben sich in Teilen des Plangebietes auch für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen. Bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) ist davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu erwarten sind und keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ab einem Beurteilungspegel > 62 dB(A) sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies betrifft den Bereich des westlichen Baukörpers (Urbanes Gebiet Teil 1); hier wird der Beurteilungspegel von 62 dB(A) überschritten.

Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet Teil 1 für die Außenwohnbereiche bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Anordnung der jeweiligen Baukörper, verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sicherstellen müssen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt auf der Grundlage der 16. BImSchV in der jeweils aktuellen Fassung in Verbindung mit der DIN 12354-3/2017-11 zu erbringen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Dies ermöglicht Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung und finalen Bauausführung und ermöglicht schallschutztechnische Lösungen, die auf der Bebauungsplanebene noch nicht erkannt oder ohne Einschränkungen für die Ausführung festgesetzt werden können.

#### 1.6.2. Gewerbliche Schallimmissionen

##### Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Die Auswirkungen gewerblicher Lärmemissionen wurden im Plangebiet untersucht. Wesentliche gewerbliche Schallquellen sind der Stellplatzwechsel und die Fahrten, die aus der Nutzung des Messeparkplatzes resultieren, sowie der Parkplatz und die Gastronomieeinrichtungen am Girardethaus. An der geplanten Neubebauung ergeben sich tags Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) für urbane Gebiete um mindestens 2 dB unterschritten.

Zum Nachtzeitraum resultieren die Immissionen für die Neubebauung aus der Nutzung des Parkplatzes und der Gastronomie am Girardethaus, da der Messeparkplatz nachts nicht genutzt wird. Im Gutachten werden an der Planbebauung Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um bis zu 7 dB an dem westlichen Hochbau prognostiziert. In Richtung Osten nehmen die Überschreitungen kontinuierlich ab; am zweiten Gebäude aus Richtung Westen werden die Immissionsrichtwerte noch um 6 dB und am angrenzenden Gebäude um 3 dB überschritten. Am östlichsten Gebäude liegen dagegen keine Überschreitungen mehr vor.

Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts umfassen bei der anzusetzenden freien Schallausbreitung einen Bereich, der sich von den Lärmquellen ausgehend in den Planbereich erstreckt (maßgebliche Abgrenzung ist die 45 dB(A)-Isophone nachts). In diesem Bereich, der in der Planurkunde festgesetzt ist, sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die das Entstehen von schutzbedürftigen Immissionsorten (Fenster von Wohn- und Schlafräumen) ausschließen.

Aufgrund der gegenseitigen Abschirmung der Gebäude untereinander wird allerdings gegenüber den gewerblichen Emissionen der Außengastronomie für Fassaden mit West-, Ost- und Südausrichtung auch in der Nachtzeit im Wesentlichen die Unterschreitung der

Immissionsgrenzwerte prognostiziert. Ausnahmen bilden das westliche Gebäude (hier ist allerdings im Wesentlichen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen) und der Raum zwischen den westlichen Gebäuden. Nach derzeitiger Planung sind hier ebenfalls an Teilen der West- und Ostfassade Immissionsorte nach TA Lärm auszuschließen.

### Festsetzungen

Für die in der Planurkunde durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind Immissionsorte nach TA Lärm mit Nachtnutzung ausgeschlossen (im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wurde hierbei eine freie Schallausbreitung angenommen; d.h. ohne Berücksichtigung von Abschirmungen der Gebäude untereinander). Der Ausschluss von Immissionsorten ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder Anordnung von schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 an einer lärmabgewandten Seite sicherzustellen.

Ist dieses nicht möglich, ist ein ausreichender Schallschutz durch den Einbau von nicht öffentbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu erreichen. Alternativ sind öffentbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

Für diese Festsetzung gilt, dass von ihr abgewichen werden kann, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an einer lärmabgewandten Fassadenseite Immissionsorte nach TA Lärm mit Nachtnutzung nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm betroffen sind.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)**

### **2.1. Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Absatz 2 BauO NRW)**

#### **2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Absatz 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig. Mit der Festsetzung einer als Flachdach zu gestaltenden Dachlandschaft entsteht eine städtebaulich gewünschte einheitliche Baustruktur in dem neuen urbanen Quartier.

Die Festsetzung unterstützt weiterhin die Festsetzungen zur Dachbegrünung mit positiven Auswirkungen auf die Erfordernisse der Klimafolgenanpassung.

## **3. Hinweise**

### **3.1. Relevante Unterlagen**

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### **3.2. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Lokalklimatisches Fachgutachten, Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Brücke“ in Essen, SimuPLAN Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 12.12.2019

- Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und ein hydrogeologisches Gutachten, Geplante Neubebauung Rüttenscheider Brücke, Essen, LANDPLUS GmbH, Essen, 30.05.2018
- Schallschutzgutachten für den B-Plan Nr. 7/17 "Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße" in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 14.06.2022 sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 09.08.2024
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), Bebauungsplan Nr. 7/17 "Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße", umweltbüro essen, Essen, April 2022
- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 7/17 "Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße" in Essen, RK GmbH, Wülfrath, 05.10.2022 sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung vom 05.08.2024
- Sachverständigengutachten „Untersuchung der Stand- und Bruchsicherheit von einem Baumdenkmal einer Platane in Essen, Wittekindstraße“, Elke Beinghaus Sachverständige, Herscheid, 21.03.2018
- Untersuchung der Wurzelausdehnung des Baumdenkmals Rüttenscheider Brücke, Elke Beinghaus Sachverständige, Herscheid, 02.08.2022.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße/Wittekindstraße“ der Stadt Essen, umweltbüro essen, Essen, 13.01.2025.

### 3.3. Städtische Satzungen

#### Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019).

#### Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

#### Stellplatzsatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30.08.2023 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.09.2023).

#### Naturdenkmale

Für den Schutz von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gilt die "Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Essen vom 30.10.2020".

### 3.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3.5. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Absatz 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

3.6. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3.7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es ist eine Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittel erforderlich.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3.8. Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 10/3.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um den "Ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid".

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch /-auftrag) zu rechnen.

3.9. U-Bahn-Anlage

Aufgrund der Nähe vorhandener U-Bahn-Anlagen zum Plangebiet und aufgrund der geringen Erdüberdeckung der U-Bahn-Anlage ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten, Kontakt mit dem Bereich Infrastruktur und Bauwerke der Ruhrbahn GmbH aufzunehmen, um ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung abzustimmen. Bei Abgrabungen bzw. Bohrungen in der Nähe der Tunnelanlagen ist ein Beweissicherungsverfahren an den U-Stadtbahn-Bauwerken durchzuführen. Eventuelle Beschädigungen an den Bauwerken bzw. an der Abdichtung der Bauwerke sind durch den Verursacher zu beseitigen.

3.10. Starkregenvorsorge

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Senke sind in den Starkregenhinweiskarten der Stadt Essen für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die zwischen 0,1 m und 0,5 m überschwemmt werden könnten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer potenziellen Gefährdung von Personen in einer möglichen Tiefgarage zu beachten. Die Fläche sollte aus diesem Grunde an mögliche Starkregenereignisse angepasst bebaut werden, um durch eine entsprechende Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude in geeigneter Weise vor Starkregen zu schützen.

3.11. Städtebaulicher Vertrag

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde.

In dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer/Investor und der Stadt Essen sind ergänzende Regelungen und Verpflichtungen u.a. zu den unten aufgeführten Punkten vereinbart:

- **Verlegung der Grugatrasse / Zufahrt Messeparkplatz**  
Der Grundstückseigentümer/Investor wird verpflichtet, den derzeit das Plangebiet querenden Radweg und die Zufahrt zum Messeparkplatz erst dann zurückzubauen, wenn die neue Radwegführung dem Radverkehr und die verlegte Zufahrt dem Kfz-Verkehr zur Verfügung steht. Damit ist gesichert, dass im Verlauf der Radwegtrasse keine temporären Lücken entstehen und die Erreichbarkeit des Messeparkplatzes stets gewährleistet ist.
- **Anschlussrampe Wittekindstraße**  
Der Grundstückseigentümer/Investor wird verpflichtet, die Anschlussrampe für den Fuß- und Radverkehr zwischen Wittekindstraße in Verlängerung der Ursulastraße und dem Anschluss an die Grugatrasse gemäß der abgestimmten Planung zu errichten.
- **Vorplatz und Erweiterung (Mögliche Überbauung der Zufahrt Messeparkplatz und Grugatrasse östlich der Rüttenscheider Brücke)**  
Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer/Investor zur Mitwirkung an der Erstellung eines abschließenden Gestaltungskonzeptes für den öffentlich nutzbaren Platz und die Erweiterung durch eine Überbauung.
- **Mischungsverhältnis Wohnen / Gewerbe**  
Die städtebauliche Projektplanung des Grundstückseigentümers/Investors umfasst einen für das Urbanen Baugebiet gewünschten und tragfähigen Nutzungsmix und stellt in Hinsicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung das mögliche Maximalkonzept dar, mit dem die Nutzungsverteilung innerhalb der Baugebiete städtebaulich sinnvoll gewichtet ist. Die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen der Planung, insbesondere durch die begleitenden Fachgutachten, ist daher auf die konkreten Flächen und Flächenanteile mit ihren räumlichen Zuordnungen der städtebaulichen Projektplanung abgestellt worden. Für den Fall, dass die angesetzten Flächen und Flächenanteile zur Bauantragstellung begründet geändert werden und möglicherweise eine negativ geänderte Immissionslage zur Folge haben, ist der Grundstückseigentümer/Investor mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine möglicherweise geänderte Immissionslage zu untersuchen und ggf. das Nutzungskonzept anzupassen, wenn in Folge der Konzeptänderung unverträgliche Konflikte oder städtebauliche Spannungen entstehen würden.
- **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**  
Der Grundstückseigentümer/Investor wird verpflichtet, entsprechend den obenstehenden Ausführungen mindestens 30% der Wohnflächen als geförderten Wohnraum zu realisieren. Davon soll wiederum ein Drittel auf die Einkommensgruppe B entfallen.
- **Verwendung heller Fassadenfarben**  
Zur Verringerung der Aufheizung der Fassadenflächen und Hitzereflektionen durch die Fassaden verpflichtet sich der Grundstückseigentümer/Investor mit dem städtebaulichen Vertrag zur ausschließlichen Verwendung von hellen Fassadenfarben.
- **Pflanzung von Ersatzbäumen außerhalb des Plangebietes**  
Der Grundstückseigentümer/Investor verpflichtet sich für den Entfall der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend zu den innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Bäumen zur Ersatzpflanzung von 22 Bäumen im Verlauf der geplanten Trasse des Radweges >Rommenhöller Gleis< südlich der Veronikastraße gemäß Spezifizierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

- **Externe Kompensationsmaßnahme**  
Der Bebauungsplan 7/17 ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nach der Bilanzierung gemäß dem Essener Modell zu einem Defizit von 12.780 Ökopunkten führt. Es wird geregelt, dass dieses Kompensationsdefizit über den Regionalverband Ruhr (RVR), der über einen Flächenpool bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen verfügt, auf einer sogenannten Prozessfläche in der Gemarkung Kettwig, Flur 75, Flurstücke 101 und 112 (tlw.) mit einer Flächengröße von ca. 6.413 m<sup>2</sup> ausgeglichen wird.
- **Artenschutz**  
Der Grundstückseigentümer/Investor verpflichtet sich, vor Rodung des Baumbestandes die Bäume erneut auf Baumhöhlen untersuchen zu lassen.
- **Rückbau öffentlicher Kanäle**  
Mit dem städtebaulichen Vertrag wird der künftige Grundstückseigentümer/Investor verpflichtet, im Bedarfsfall notwendige Regelungen zum Rückbau oder zur Verdämmung der öffentlichen Kanalabschnitte vor Baubeginn mit den Stadtwerken Essen und der Entwässerung Essen GmbH zu vereinbaren.
- **Regenwassereinleitung ins Kanalnetz**  
Mit dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag wird der Grundstückseigentümer/Investor zudem verpflichtet, Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in das Kanalnetz und Rückhaltung von Regenwasser im erforderlichen Umfang umzusetzen.
- **Verlegung einer Grundwassermessstelle**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7/17 liegt die Grundwassermessstelle 6900/011 im Verlauf der derzeit bestehenden Grugatrasse. Der Bereich kann künftig überbaut werden. Es besteht die Verpflichtung, je nach den technischen Möglichkeiten und in Abstimmung mit der Stadt Essen, die Grundwassermessstelle an gleicher Stelle durch die Gründungsebene der geplanten Tiefgarage zugänglich zu halten oder an geeigneter anderer Stelle neu einzurichten sowie die dauerhafte Zugänglichkeit über die Parkgeschoss-/ Tiefgaragenebene zu gewährleisten.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans | ca. 7.480 m <sup>2</sup> |
| Urbanes Gebiet Teil 1 - 4                      | ca. 7.480 m <sup>2</sup> |
| - davon überbaubare Grundstücksfläche          | ca. 6.900 m <sup>2</sup> |

## VIII. Auswirkungen der Planung

### Stadtentwicklung und Städtebau

Die Planung sieht die Umnutzung eines Teils der bislang als Logistikfläche und Messeparkplatzes genutzten Fläche vor. Für die entfallenden Parkplätze wird ein äquivalentes Tauschgrundstück zur Verfügung gestellt, welches im Osten unmittelbar an den Messeparkplatz angrenzt. Hier können die im Plangebiet entfallenden Parkplätze aufgrund des verbesserten Grundstückszuschnittes überproportional ausgeglichen werden. Die Planung ist somit nicht mit einer Einschränkung der notwendigen Messeinfrastruktur verbunden.

Als Voraussetzung zur Umsetzung der Vorhabenplanung wird die zukünftige Anbindung des östlich liegenden Logistik- und Messeparkplatzes über eine neue Anbindung erfolgen, die an der Grenze zum Girardet-Gelände verläuft. Die Neuordnung der Park- und Logistikfläche ist mit einer funktionalen Verbesserung der Abwicklung des Messeverkehrs verbunden.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein zentraler Grundstücksbereich im Stadtteil, der sich in der Örtlichkeit als räumliche Zäsur und mit einer für den Stadtteilcharakter atypischen Nutzung und einem atypischen Erscheinungsbild darstellt, städtebaulich neu geordnet. Es kann ein erheblicher Beitrag zur künftigen Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen geleistet werden, durch den 30 %igen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum insbesondere auch für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf. Mit dem Wohnungsangebot besteht die Chance auch neue Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen und damit die Mantelbevölkerung im Versorgungsbereich zu erhöhen. Die Realisierung eines möglichen hohen Wohnangebotes begründet auch die städtebauliche Dichte und bauliche Höhenentwicklung bis zu VII Geschossen, die für die zentrale Lage im Stadtteil angemessen und die weiteren städtebaulichen Ziele unterstützt. Dazu gehört im Kontrast zu der im Umfeld vorherrschenden Blockrandbebauung die Ausgestaltung des Vorhabens als städtebauliche Dominante, mit der die schwierige topografische Ausgangssituation durch den Höhenversatz zwischen Rüttenscheider Straße und bisherigem Messeparkplatz bewältigt werden kann. Mit dem Vorhaben wird der städtebauliche Zusammenhang zwischen den Quartieren nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke hergestellt, von hoher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der ergänzende Platzbereich als Aufweitung im Bereich der Rüttenscheider Straße, der die erlebbare Nutzungskontinuität der Rüttenscheider Straße, die bisher an dieser Stelle unterbrochen ist, herstellt und einen erheblichen Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in dem zentralen Stadtteilbereich leistet. Mit der Durchmischung von Wohnungs- und Gewerbeangeboten wird ein ganzheitliches nachhaltiges Konzept geschaffen, das dazu geeignet ist, die Versorgungssituation und Vielfalt im Stadtteil Rüttenscheid zu ergänzen. Mit der Ausbildung der städtebaulichen Dominante in die Tiefe des Vorhabengrundstücks nach Osten wird die Wirkung der in Abschnitten gegenüber dem öffentlich nutzbaren Raum (Grugatrasse) unattraktiv wirkenden Rückseite des Girardethauses überspielt und ein baulich- räumlich tragfähiger Abschluss zum verbleibenden Messeparkplatz gestaltet. Mit der Entwicklung der städtebaulichen Dominante in der geplanten baulichen Höhenentwicklung entsteht in Verbindung mit den benachbarten Bebauungen Rüttenscheider Straße 199, am Grugaplatz, das Girardethaus und dem Eckgebäude an der Gregorstraße um den neuen Platzbereich an der Rüttenscheider Brücke ein eindrucksvolles, städtebaulich wirkungsvolles Ensemble, das sich zum zentralen Kristallisationsbereich im südlichen Stadtteil entwickeln kann. Gegenüber der Bestandsbebauung auf der südlichen Seite der Wittekindstraße, die mit III- und IV- Geschossen eine im Vergleich zur Vorhabenplanung geringere bauliche Höhenentwicklung aufweist, präsentiert sich das Vorhaben in einem ausreichenden Abstand und auch mit einer optisch durchlässigen Bauweise, indem die schmalere Giebelseiten der geplanten Gebäude zur Wittekindstraße orientiert werden. Insbesondere durch die angestrebte möglichst hohe Wohnungsbauentwicklung wird auch in diesem Zusammenhang die vorgesehene bauliche Höhenentwicklung gerechtfertigt, zumal durch das Planungskonzept auf die Nachbarschaft zur Bebauung an der

Wittekindstraße durch die in West- Ost- Richtung städtebaulich geöffnete Bauweise eingegangen wird.

Mit Umsetzung der Planung ist die vollständige Beseitigung des Baumbestandes im Plangebiet verbunden (darunter 32 Einzelbäume, die teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen). Die Baumschutzsatzung selbst kommt allerdings nicht zur Anwendung, da der Verlust der Einzelbäume im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung bilanziert werden. Der erforderliche Ersatz für diesen Eingriff in den Grünbestand wird im Plangebiet selbst bzw. in der näheren Umgebung hergestellt. Insbesondere wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung der Dächer, der Fassaden und der Freiflächen zwischen den vier Solitärgebäuden ein relevanter Beitrag für die städtebauliche Nachhaltigkeit geleistet.

Durch die städtebauliche Konversion der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> in zentraler innerstädtischer Lage, die bisher als Stellplatzfläche sowie Radwegtrasse auf einer ehemaligen, stillgelegten Bahntrasse genutzt wird und durch eine eher zurückhaltende Begrünung geprägt ist, wird ein hoher städtebaulicher Gewinn erzielt. Dies gilt insbesondere für die benötigten Wohnangebote im Stadtgebiet sowie für die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung der städtebaulichen Lücke und Unterbrechung der Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke sowie der Aufwertung und Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Straßen- und Platzräume.

## **Verkehr**

### Verkehrsuntersuchung

Planungsbedingt wird künftig das Verkehrsaufkommen in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zunehmen. Daher wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Es wurde untersucht, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr zu erwarten ist. Auf dieser Grundlage wurde geprüft, ob das zukünftige Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die prognostizierten vorhabenbezogenen Neuverkehre wurden gutachterlich untersucht. Es liegt das Gutachten RK GmbH (Wülfrath) >Verkehrsuntersuchung für den B- Plan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“ in Essen mit Stand Oktober 2022 vor. Seit Oktober 2022 wurden wesentliche Entwicklungen und Maßnahmen zum Straßennetz und Vorhaben mit möglicherweise relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Umfeld des Plangebietes eingeleitet. Hierzu gehören die Themen Umbau der Rüttenscheider Straße, Umbau der Wittekindstraße und künftig angestrebte Anordnung einer Fahrradstraße für einen Teilabschnitt sowie das Vorhaben „Zech-Haus am Grugaplatz“. Zur Bewertung der Auswirkungen dieser neuen Entwicklungen wurde eine >Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B- Plan 7/17 -Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße- in Essen<, ebenfalls RK GmbH (Wülfrath) mit Stand 05.08.2024 erstellt.

Die maßgeblichen Prognoseverkehrsmengen wurden anhand einer makroskopischen Simulation mit dem von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Verkehrsmodell durchgeführt. Aus den ermittelten Tagesverkehrsmengen wurden für die Berechnung der Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte die maßgeblichen Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Die Berechnungen wurden für den Bestand, Prognose-Nullfälle und Prognose-Planfälle durchgeführt.

Um Auswirkungen der Neuverkehre des geplanten Vorhabens explizit bewerten zu können, wurden für den Prognose-Nullfall zunächst verschiedene Varianten untersucht. Diese beinhalteten unterschiedliche Maßnahmen im Prognosenetz, welche nicht durch das Vorhaben begründet sind (Öffnung oder Sperrung der Walpurgisstraße und die Umsetzung Modaler

Filter im Bereich Rüttenscheider Straße). Diese wurden in verschiedenen Kombinationen in insgesamt vier Varianten untersucht.

Die Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls setzen sich aus der Verkehrsbelastung des Prognose-Nullfalls überlagert mit den Neuverkehren des geplanten Vorhabens zusammen. Aufgrund der vier unterschiedlichen Netzvarianten für den Prognose-Nullfall ergeben sich analog dazu auch für den Prognose-Planfall vier verschiedene Varianten. Die Neuverkehre für das Planvorhaben ergeben sich aus der Verkehrserzeugung und -verteilung für die vorgesehenen Nutzungen.

Für eine Bewertung der zukünftigen Verkehrsabläufe wurden zunächst die durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und auf das übergeordnete Straßennetz verteilt. Die Ermittlung der Neuverkehre erfolgte auf der Grundlage der vorgegebenen Daten des Auftraggebers mit dem Programm Ver\_Bau von Bosserhoff.

Durch das geplante Bauvorhaben wurde an Werktagen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.127 Kfz-Fahrten pro Tag (Quellverkehr + Zielverkehr) errechnet.

Die vorhabenbezogenen Neuverkehre wurden über die vorgesehenen Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen an der Wittekindstraße in das Netzmodell eingespeist. Die Verkehrsverteilung erfolgte mit dem makroskopischen Verkehrsmodell der Stadt Essen. Die verkehrlichen Wirkungen wurden vergleichend bewertet.

Der größte Zuwachs im Vergleich der jeweiligen Prognose-Planfälle zum entsprechenden Prognose-Nullfall ergibt sich für den Bereich der Wittekindstraße zwischen der Rüttenscheider Straße und der geplanten Tiefgaragenzufahrt mit durchschnittlich ca. 24% gleichermaßen für alle untersuchten Planfälle. An allen übrigen einander gegenübergestellten Querschnitten liegen die Zuwächse im Vergleich zu den jeweiligen Prognose-Nullfällen bei maximal 7,5%.

Für die Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet wurden rechnerische Leistungsfähigkeitsnachweise nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, Fassung 2015) für die Analyse- und die Prognosebelastungen sowie für die Vor- und Nachmittagsspitzenstunde geführt.

Im Bestand weisen für die morgendliche Spitzenstunde die Knotenpunkte B224 Alfredstraße/Grugaplatz sowie Martinstraße/B224 Alfredstraße ungenügende Verkehrsqualitäten auf. Alle anderen betrachteten Knotenpunkte weisen gute bzw. sehr gute Verkehrsqualitäten auf. In der abendlichen Spitzenstunde weisen die beiden Knotenpunkte Rüttenscheider Straße/ Franziskastraße und Martinstraße/B224 Alfredstraße nicht ausreichende Verkehrsqualitäten auf. Damit ergeben sich bereits im Bestand rechnerische Leistungsfähigkeitsdefizite. Der Verkehr im Untersuchungsgebiet kann nicht leistungsfähig abgewickelt werden.

In einem Prognose-Nullfall wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung ausgehend vom Analysefall ermittelt. Dies erfolgte auf Grundlage gesamtstädtischer Verkehrsprognosen unter Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Untersuchung bekannten verkehrsrelevanten städtebaulichen Vorhaben. Für die morgendliche Spitzenstunde des Prognose-Nullfalls weist der Knotenpunkt Martinstraße/B224 Alfredstraße ungenügende Verkehrsqualitäten auf. Alle anderen betrachteten Knotenpunkte weisen eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität auf. In der abendlichen Spitzenstunde des Prognose-Nullfalls weisen analog zum Bestand die beiden o.g. Knotenpunkte defizitäre Verkehrsqualitäten auf.

Im Prognose-Planfall wurde auf Grundlage des Prognose-Nullfalls unter Berücksichtigung des aufgrund der städtebaulichen Planung zu erwartenden Neuverkehrs das daraus insgesamt resultierende Verkehrsaufkommen ermittelt. In der morgendlichen Spitzenstunde des so betrachteten Prognose-Planfalls ergeben sich anhand der durch das Vorhaben bedingten veränderten Verkehrsbelastungen keine Änderungen der maßgebenden Verkehrsqualitäten an den betrachteten Knotenpunkten gegenüber dem Prognose-Planfall. Auch in der abendlichen Spitzenstunde ergeben sich durch die vorhabenbezogenen Neuverkehre und

Verkehrsverlagerungen keine veränderten Verkehrsqualitäten gegenüber dem Prognose-Nullfall. So weisen weiterhin die Knotenpunkte Rüttenscheider Straße/ Franziskastraße und Martinstraße/B224 Alfredstraße defizitäre Verkehrsqualitäten auf.

Aus den rechnerischen Leistungsfähigkeitsberechnungen lässt sich ableiten, dass sich durch Umsetzung des Planvorhabens keine Veränderung in den Bewertungsklassen der Verkehrsqualität ergibt. Bereits im Bestand bestehende Defizite bleiben erhalten, jedoch werden durch die Neuverkehre keine weiteren Defizite erzeugt.

Ergänzend zu den Verkehrsqualitäten der über alle Planungshorizonte betrachteten Knotenpunkte erfolgte für die Prognose-Planfall-Ebene die Betrachtung der Verkehrsqualitäten der geplanten Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens inklusive Rückstaubetrachtung.

Die angrenzenden Knotenpunkte Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße und Wittekindstraße/Ursulastraße sowie die beiden Zu- und -Ausfahrten weisen sowohl in der morgendlichen als auch abendlichen Spitzenstunde eine rechnerisch sehr gute Verkehrsqualität auf. Die rechnerischen Rückstaulängen an den Zu- und -Ausfahrten betragen maximal eine Fahrzeuglänge. Somit ist von keinen defizitären Auswirkungen zwischen den Knotenpunkten auszugehen.

Ergänzend zur Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunktes Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße erfolgte eine Bewertung des Verkehrsablaufes am unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Rüttenscheider Straße / Grugaplatz. Die Rückstaulänge des Mischfahrstreifens am Knotenpunkt Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße weist eine berechnete Länge von 44m im Bestand und maximal 47m im Prognose-Planfall auf. Somit wird bereits im Bestand der angrenzende Knotenpunkt Rüttenscheider Straße / Grugaplatz überstaut. Verkehrsbeobachtungen haben gezeigt, dass Linkseinbieger aus der Straße Grugaplatz im Bestand von den wartenden Fahrzeugen auf der Rüttenscheider Str. einfahren gelassen werden. Im Prognose-Planfall nimmt die Verkehrsbelastung laut Verkehrsmodell um voraussichtlich 6 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde und um voraussichtlich 5 Fahrzeuge in der abendlichen Spitzenstunde zu. Somit ist von keiner wesentlichen Änderung im Verkehrsablauf im Vergleich zum Bestand auszugehen.

#### *Fazit*

In den maßgeblichen Verkehrsuntersuchungen und Gutachten sind neben den zu erwartenden allgemeinen Verkehrsentwicklungen auch alle im Untersuchungsbereich geplanten Vorhaben bis zum Jahre 2030, inklusiv des Vorhabens zum vorliegenden Bebauungsplan 7/17, so auch die aktuellen Verkehrsprognosen für die Zeit nach dem Umbau der Rüttenscheider Straße, aber auch das geplante Vorhaben >Zech- Haus am Grugaplatz< berücksichtigt worden. Insgesamt kommt der Verkehrsgutachter zu dem Ergebnis, dass sich durch Umsetzung des vorliegenden Planvorhabens keine wesentlichen Veränderungen für die Verkehrsabläufe im Untersuchungsgebiet ergeben. Bereits im Bestand bestehende Defizite bleiben erhalten, jedoch werden durch die Neuverkehre keine weiteren Defizite erzeugt. Es kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die bereits erfolgte Umwidmung der Rüttenscheider Straße sowie der vorgesehene Umbau und der geplante Umbau sowie die geplante Umwidmung der Wittekindstraße zur Fahrradstraße keinen Einfluss auf die leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im betrachteten Untersuchungsraum haben. Insbesondere kann nach dem derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Umwidmung der Wittekindstraße zu einer Fahrradstraße keinen Einfluss auf die leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im Bereich der geplanten Tiefgaragenzu- und -abfahrten haben wird.

#### Grugatrasse

Die Neuplanung der Grugatrasse und die Verlegung in den Abschnitt nördlich des räumlichen Geltungsbereiches bildet die Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des

Plangebietes. Nach der Entwurfsplanung Grün + Gruga (Rolf Teschner, Landschaftsarchitekt) vom 15.06.2021 in der ergänzten Fassung vom 16.01.2023 ist die Grugatrasse im Bauabschnitt 14 zwischen dem geplanten Anschluss des Radweges auf dem sogenannten Rommenhöller Gleis im Osten und der Anbindung westlich der Alfredstraße in einer Ausbaubreite von 5,0 m vorgesehen. Ein Querschnitt von 5,0 m entspricht den Vorgaben des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hinsichtlich der Funktion als regionale Hauptwegeverbindung. Im Vergleich zur bestehenden Situation wird die Grugatrasse damit um ca. 2,0 m verbreitert, was im bestehenden Verlauf auf Grund der parallel verlaufenden Zufahrt zu den östlichen Messeparkplätzen und den Stellplatzreihen nicht ohne weiteres möglich wäre.

Mit dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag wird der Grundstückseigentümer/Investor verpflichtet, den derzeit das Plangebiet querenden Radweg erst zurückzubauen, wenn die neue Radwegführung dem Radverkehr zur Verfügung steht. Damit ist gesichert, dass im Verlauf der Radwegetrasse keine temporären Lücken entstehen.

Im Verlauf der Gregorstraße soll eine neue Rampenanbindung entstehen und die Rüttenscheider Straße als Fahrradstraße zukünftig erheblich besser an die Grugatrasse angebunden werden. Insbesondere aus Richtung Westen kommende Fahrradfahrer können so die Rüttenscheider Straße unmittelbar erreichen.

Eine weitere Anbindung der Grugatrasse ist im Plangebiet gegenüber der Einmündung Ursulastraße vorgesehen. Hier soll eine Rampe von der höher liegenden Wittekindstraße aus auf das Niveau des Messeparkplatzes P2 heruntergeführt werden, so dass insbesondere aus Richtung Osten kommende Fahrradfahrer direkt zur Rüttenscheider Straße gelangen können.

Mit der Verlegung der Grugatrasse wird diese in der neuen Lage nördlich des Plangebietes in höherer Ausbaubreite neu ausgebaut, so dass für den Fuß- und Radverkehr eine höhere Benutzungsqualität und höhere Sicherheit für den Begegnungsfall entsteht. Die im Zusammenhang mit der Verlegung geplanten Rampen an der Gregorstraße und in Verlängerung der Ursulastraße führen zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit der Fahrradstraße Rüttenscheider Straße von der Grugatrasse. Den Belangen von Fußgängern und Radfahrern wird somit in besonderer Weise Rechnung getragen.

Die östliche Rampe in Verlängerung der Ursulastraße zur Anbindung an die Grugatrasse verläuft über das private Grundstück und wird planungsrechtlich in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht (für Fußgänger und Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Die Rampenführung tangiert den Schutzbereich des >Naturdenkmals Platane<, beeinträchtigt aber den Schutzzweck nach der Naturdenkmalverordnung nicht. Die Planung für die Anschlussrampe wurde im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Essen abgestimmt. Der Beirat bei der UNB wurde am 21.11.2024 zu der Planung beteiligt und hat der von der UNB vorgesehenen Befreiung (Genehmigung) gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für die Maßnahme im Bereich des Naturdenkmals II/8 der Naturdenkmalschutzverordnung vom 30. Oktober 2020 zugestimmt. Die Naturschutzverbände haben gemäß § 66 Absatz 1 Nummer 3 Landesnaturschutzgesetz ebenfalls keine Bedenken gegen eine Befreiung geäußert; sie haben nur Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben. Der eigentliche Befreiungsantrag ist im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Bauantrag zu stellen. Die Befreiung ist mit der notwendigen Berücksichtigung des überwiegenden öffentlichen Interesses an funktionsgerechten und möglichst direkten Netzschlüssen im Fuß- und Radwegenetz begründet.

#### Umbau Rüttenscheider Straße

Der geplante Umbau der Rüttenscheider Straße wurde im Kapitel III. Planungsrechtliche Situation, Punkt 5. Sonstige Planungen und hier unter dem Stichwort Umbau der Rüttenscheider Straße, im Kapitel IV. Bestandsbeschreibung, Ziffer 3. Verkehr und hier unter dem Stichwort Motorisierter Individualverkehr (MIV) sowie im Kapitel V. Städtebauliches

Konzept, Ziffer 2.2 Erschließung erläutert. Seit Erstellung des grundlegenden Verkehrsgutachtens RK GmbH 10/2022 hat sich durch den Umbaubeschluss und die diesem zu Grunde liegende Verkehrsprognose eine geänderte Situation des Straßennetz im Einwirkungsbereich des Plangebietes ergeben.

Das Verkehrskonzept Rüttenscheider Straße (Planersocietät, Stand 06/2024) wird in der >Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B- Plan 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, RK GmbH (Wülfrath)< vom 05.08.2024 betrachtet. Im Vergleich der Vorzugsvariante des Verkehrskonzeptes zum sogenannten Analyse-Plus- Fall (beides Verkehrskonzept Rüttenscheider Straße, Planersocietät, Stand 06/2024) ergeben sich relevante Reduzierungen der prognostizierten Verkehrsbelastungen. Diese ergeben für die Rüttenscheider Straße zwischen Wittekindstraße und Franziskastraße ca. -1.000 Kfz/Tag, für die Rüttenscheider Straße zwischen Wittekindstraße und Josephinenstraße ca. -300 Kfz/Tag und für die Wittekindstraße zwischen Rüttenscheider Straße und Alfried- Krupp- Straße ca. -300 Kfz/ Tag. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung für den B- Plan Nr. 7/17 (RK GmbH 10/2022) lagen diese reduzierten Ergebnisse noch nicht vor und konnten dementsprechend nicht berücksichtigt werden. Die in dieser Verkehrsuntersuchung (RK GmbH 10/2022) getroffenen Annahmen bilden somit den Worst-Case ab und die Ergebnisse liegen auf der sicheren Seite. Damit ist das gutachterliche Ergebnis der Verkehrsuntersuchung RK GmbH 10/2022 bestätigt. Im Prognose- Planfall ergeben sich keine Veränderungen durch die prognostizierten zusätzlichen Verkehre aus dem Vorhaben in den rechnerischen Leistungsfähigkeitsberechnungen und keine Veränderungen in den Bewertungsklassen der Verkehrsqualität. Bereits im Bestand bestehende Defizite bleiben bestehen, jedoch werden durch die Neuverkehre keine weiteren Defizite erzeugt. Die Neuverkehre aus dem Vorhaben werden ohne relevante Konflikte im vorhandenen Straßennetz aufgenommen. Diese gutachterliche Feststellung wird bereits für die Verkehrsprognose ohne die erwarteten Verkehrsreduzierungen in Folge des Umbaus der Rüttenscheider Straße, also für den Worst- Case getroffen. Nach derzeitigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass die bereits erfolgte Umwidmung der Rüttenscheider Straße keinen Einfluss auf die leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im betrachteten Untersuchungsraum haben.

#### Fahrradstraße Wittekindstraße

Der Umbau der Wittekindstraße und die künftig angestrebte Anordnung einer Fahrradstraße für den westlichen Abschnitt der Wittekindstraße wurde im Kapitel III. Planungsrechtliche Situation, Ziffer 5. Sonstige Planungen erläutert.

Die Verkehrsbelastung wird sich durch die geplante Bebauung im Plangebiet zwischen Ursulastraße und Wittenbergstraße gemäß dem Verkehrsgutachten auf ca. 7.400 Kfz pro Tag und zwischen Ursulastraße und Rüttenscheider Straße auf ca. 8.000 Kfz pro Tag erhöhen.

Die prognostizierte Verkehrsmenge von bis zu ca. 800 Kfz pro Stunde überschreitet die in den technischen Richtlinien und Empfehlungen angegebene Verkehrsmengengrenze für Fahrradstraßen von 400 Kfz pro Stunde. Die Einrichtung der Fahrradstraße ist im vorliegenden Fall dennoch zweckmäßig und wird abweichend von den technischen Richtlinien wie folgt begründet: Die Wittekindstraße ist eine gemeindliche Hauptverkehrsstraße. In Verbindung mit der auf Fahrradstraßen zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h ist gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) grundsätzlich auch Mischverkehr auf der Fahrbahn ohne besondere Radverkehrsanlagen möglich. Störende Be- und Entladetätigkeiten finden auf der Wittekindstraße wegen der geringen gewerblichen Nutzung nur in sehr geringem Maße statt. Stellplatzwechsel können zwar nicht ausgeschlossen werden, deutliche Behinderungen für den Radverkehr sind hierdurch aber nicht zu erwarten. Für den Radverkehr ergibt sich mit Anordnung einer Fahrradstraße trotz der höheren Verkehrsmenge insgesamt eine befriedigende Verkehrsqualität.

Die angestrebte Anordnung einer Fahrradstraße für den westlichen Abschnitt der Wittekindstraße wird in der >Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B-Plan 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, RK GmbH (Wülfrath)< vom 05.08.2024 betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass nach derzeitigem Planungsstand davon ausgegangen werden kann, dass eine Umwidmung der Wittekindstraße zu einer Fahrradstraße keinen Einfluss auf die leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im Bereich der Tiefgaragenzu-/-ausfahrten haben wird. Die angrenzenden Knotenpunkte Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße/Ursulastraße sowie die beiden Tiefgaragenzu- und -ausfahrten weisen sowohl in der morgendlichen als auch abendlichen Spitzenstunde eine rechnerisch sehr gute Verkehrsqualität auf. Die rechnerischen Rückstaulängen an den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten betragen max. eine Fahrzeuglänge. Somit ist von keinen defizitären Auswirkungen zwischen den Knotenpunkten auszugehen. Der Gutachter geht weiterhin nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass eine Umwidmung der Wittekindstraße zu einer Fahrradstraße keinen Einfluss auf die leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten haben wird. Die Funktionsfähigkeit der Wittekindstraße zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre des Vorhabens über die geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten ist somit ausreichend und wird nicht beeinträchtigt.

Die vorstehenden vorbereitenden Beschlüsse zur künftigen Anordnung einer Fahrradstraße auf dem Teilabschnitt der Wittekindstraße südlich der Rüttenscheider Straße wurden in Kenntnis der künftigen zusätzlichen Verkehre auf der Wittekindstraße durch das Vorhaben gefasst und unter dieser Voraussetzung als zweckmäßig bewertet. Insbesondere durch die anstehende Umbauplanung der Wittekindstraße kann sichergestellt werden, dass Konflikte zwischen den jeweiligen Verkehrsarten ausgeschlossen werden. Dem Radverkehr wird Priorität eingeräumt, so dass der motorisierte Individualverkehr auf Tempo 30 beschränkt wird und den Radverkehr weder behindern noch gefährden darf. Andererseits besteht für alle Verkehrsteilnehmer nach § 1 der Straßenverkehrsordnung die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan (RK GmbH, Wülfrath, 10/2022) ist trotz Überschreitung der empfohlenen Verkehrsbelastung einer Fahrradstraße von einem verkehrssicheren Zustand auf der Wittekindstraße auszugehen. Damit kann die Notwendigkeit einer Konfliktbewältigung ausgeschlossen werden.

#### Vorhabenplanung >sog. Zech- Haus am Grugaplatz<

Eine konkrete Vorhabenplanung besteht für das sogenannte Zech- Haus am Grugaplatz auf einem bisherigen Parkplatz für ein XIII-geschossiges Bürohaus. Da die geplante Entwicklung voraussichtlich zu ca. 550 zusätzlichen Kfz- Fahrten/Tag führt, wurde diese ebenfalls in der >Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B-Plan 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, RK GmbH (Wülfrath)< vom 05.08.2024 betrachtet. Der Gutachter geht nach dem vorliegenden Kenntnisstand davon aus, dass die Haupteinschließung des geplanten Bürogebäudes über die Norbertstraße und die Alfredstraße (B 224) erfolgen wird. Die Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben >Zech- Haus am Grugaplatz< kommt zu dem Ergebnis, dass die künftigen Neuverkehre des Bauvorhabens keinen Einfluss auf die rechnerische Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte haben. In den zugrunde gelegten Prognoseverkehren dieser Verkehrsuntersuchung sind neben den zu erwartenden allgemeinen Verkehrsentwicklungen auch alle im Untersuchungsgebiet geplanten Vorhaben bis zum Jahr 2030, inkl. des Bauvorhabens für den B-Plan 7/17 enthalten. Durch die durch das geplante Bürohaus am Grugaplatz entstehenden Neuverkehre sind keine nennenswerten Verkehrszunahmen im Untersuchungsgebiet der Verkehrsuntersuchung für den B-Plan 7/17 zu erwarten.

#### **Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel IX. der Begründung, Umweltbericht näher behandelt.

## IX. Umweltbericht

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das etwa 0,75 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rüttenscheid und wird im Westen durch die Rüttenscheider Brücke, im Norden durch das Girardet-Gelände (VI-geschossiges Gebäude mit Mischnutzung) und im Süden durch die Wittekindstraße begrenzt. Südlich der Wittekindstraße herrscht Wohnnutzung vor, ansonsten gemischte Nutzung.

Die Fläche ist Teil eines größeren Logistik- und Parkplatzgeländes der Messe Essen. Diese Funktion wird im Plangebiet zwar aufgegeben, soll auf den östlich angrenzenden Flächen aber weiterhin betrieben werden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt in etwa 6 m tiefer als die Rüttenscheider Brücke, was auf die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof zurückzuführen ist. Der Höhenunterschied wird im Süden durch eine Gehölz bestandene Böschung vermittelt, im Norden durch die Gebäude des Girardet-Geländes.

Vorgesehen ist im Westen ein raumbildender Gebäudekörper, der den Höhenunterschied zur Rüttenscheider Straße überwinden soll und dem ein Platz bis zur Rüttenscheider Brücke vorgelagert wird. Nach Osten schließen sich drei weitere abgewinkelte Gebäude an. Bezogen auf die Rüttenscheider Straße bzw. die Wittekindstraße sollen die vier Gebäude 5 bis 7 oberirdische Geschosse erhalten. Die Platzfläche soll Aufenthaltsbereiche zum Verweilen und Flächenangebote für Außengastronomie umfassen und das neue Baugebiet so mit den Nutzungen an der Rüttenscheider Straße nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke verbinden bzw. diese fortführen.

Insgesamt sollen ca. 14.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnen und ca. 6.000 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbe (Büro/Praxis) sowie Angebote für Einzelhandel/Gastronomie mit einer Flächengröße von ca. 900 m<sup>2</sup> entstehen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine neue private Straße angelegt werden, die die verbleibenden Messeflächen erschließt, in Zukunft aber auch eine durchgängige und geradlinige Verbindung zwischen der Veronikastraße und der Messe Essen herstellen kann. Hierbei berücksichtigt der Anknüpfungspunkt an die Veronikastraße die aktuellen baulichen Entwicklungen an dieser Stelle. Die Straße wird begleitet durch die separat geführte Grugatrasse (überregionaler Rad- und Fußweg), die aus der Mitte des Planbereiches an den Nord- bzw. Südrand des Geländes verlegt wird. Nördlich des Plangebietes wird entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes Ruhr für regionale Radhauptverbindungen in der Entwurfsplanung eine Verbreiterung der Grugatrasse nördlich des Plangebietes auf mindestens 5,0 m angestrebt. Im Gegensatz zur heutigen Situation wird die Grugatrasse in ihrem Verlauf somit um 2,0 m verbreitert. Für Fußgänger und Radfahrer wird im östlichen Planbereich auf dem Baugrundstück eine Rampe angelegt, die die Wittekindstraße mit der tiefer liegenden Grugatrasse verbindet. Aus Richtung Osten kommend ist über diese Anbindung die Rüttenscheider Straße auf kurzem Wege erreichbar. Die Rampe wird mit einer maximalen Steigung von 6% angelegt und ist somit auch für mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar.

Die Grüngestaltung des neuen Wohnquartiers wird wesentlich durch die wohnungsnahen privaten Freiflächen zwischen den Baukörpern bestimmt. Die Oberfläche des Garagenbaukörpers wird hinreichend überdeckt, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Diese soll durch ihre Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten und die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kinderspielflächen bzw. gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen nachzuweisenden Grünflächen aufnehmen. Ergänzend erhalten die geplanten Flachdächer der Wohngebäude im Plangebiet in Teilen eine intensive Dachbegrünung.

Das gesamte Plangebiet soll als "Urbanes Gebiet" mit einer differenzierten Untergliederung festgesetzt werden. Wohnnutzungen werden im westlichen Teil des „Urbanen Gebietes“, der

bevorzugt für Büro- und sonstige gewerbliche Nutzungen dienen soll, ausgeschlossen, um insbesondere Konflikte mit der angrenzenden gastronomischen Nutzung auszuschließen.

Es wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die Regenentwässerung erfolgt im Mischsystem.

Der weit überwiegende Teil der nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzbestände wird entfallen (darunter ca. 32 Einzelbäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützt sind), soll aber durch Neupflanzungen im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld ersetzt werden. Die Baumschutzsatzung selbst kommt allerdings hierbei nicht zur Anwendung, da der Verlust der Einzelbäume im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung bilanziert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 298, der nördlich angrenzend ein Industriegebiet festsetzt, wird im Parallelverfahren aufgehoben.

## **2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen für Vorhaben der Bauleitplanung betrachtet. Dabei sind folgende Fachgesetze, Verordnungen, Erlasse und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien, Technische Anleitungen und Normen in der jeweils geltenden Fassung sowie Ziele in Fachplänen und Programmen (potenziell) von Bedeutung.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung, die hinsichtlich der Umweltbelange untereinander im anschließenden Kapitel 3 zusammengefasst sind. Ob und inwieweit die Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt worden sind, wird in Kapitel „Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte“ der Begründung dargelegt.

### **2.1. Gesetze und Verordnungen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
- Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG)
- Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

- Seveso-Richtlinie (2012/18/EG)
- Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG)
- FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)
- Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)
- Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)
- Kommunale Abwasserrichtlinie (91/271/EWG)
- Richtlinie über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (2020/2184)
- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (2007/60/EG)
- Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa (2008/50/EG)
- Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt
- Nationale Nachhaltigkeitsstrategie

## 2.2. Fachpläne und Programme

### Formelle Fachplanungen

- Regionalplan Ruhr
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan
- Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West (mit Planergänzungen Stadt Essen 2020 und 2023)
- Lärminderungsplanung & Lärmaktionsplan
- Landschaftsplan Essen

### Übergeordnete umweltrelevante Zielsetzungen

- Sustainable Development Goals (SDG)
- Aktionsprogramm Klimaschutz 2020

### Kommunale Selbstverpflichtungen, informelle Fachplanungen und Konzepte

- Emscher Landschaftspark
- Zukunftsinitiative Klima.Werk
- Mitgliedschaft des Konvents der Bürgermeister
- Nachhaltigkeitsstrategie
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEKK)
- Essener Ziele der 12 Themenfelder der Grünen Hauptstadt Europas
- Aktionsplan Klima und Energie (Sustainable Energy and Climate Action Plan SECAP)
- European Climate Adaptation Award (eca)
- Klimaanalyse Stadt Essen
- Integriertes Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Essen
- Modal Split der Stadt Essen (Mobilität, 4x25)

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.1. Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich als ein weitgehend versiegeltes oder massiv befestigtes Areal dar, in dem Vegetationsbestände in Form einer Baumreihe parallel des Radweges und der Gehölzbestandenen Böschung an der Wittekindstraße bestehen. Die intensive Nutzung der Fläche lässt das Entstehen weiterer Vegetationsflächen nicht zu.

Im Untergrund sind flächige Anschüttungen und partielle Schadstoffbelastungen bekannt. Gewässer sind nicht vorhanden. Angesichts des hohen Befestigungsgrades kommt es zur Ausbildung einer urbanen Wärmeinsel, deren Ausprägung auf Teilflächen durch die Gehölzbestände gemindert wird. Dieser Stadtklimaeffekt ist allerdings in weiten Teilen des Stadtteils vergleichbar ausgebildet.

### 3.1.1. Schutzgut Mensch

#### Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang Lärmimmissionen ausgesetzt. Als relevante gewerbliche Emittenten sind die Gastronomie im Girardet-Haus mit ihren Außenflächen, die Parkplätze der Messe Essen inklusive Zufahrten sowie die an die Messeparkplätze angrenzenden Betriebe mit Schallemissionen (diverse Handelsunternehmen, Steag-Heizkraftwerk) einzustufen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist aufgrund der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen davon auszugehen, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an nahezu allen Fassaden der Plangebäude (wie auch an den Bestandsgebäuden im Umfeld) überschritten werden.

Im Verfahren wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet, das sowohl die bestehenden wie die künftigen gewerblichen wie verkehrlichen Belastungsquellen wie auch Freizeitnutzungen auf dem Messeparkplatz (z.B. Traditionsveranstaltungen) betrachtet. Dabei wurden bereits im Bestand erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete nachgewiesen. Zu Details wird auf das Kapitel VI.1.6 verwiesen.

Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor.

#### Teilaspekt Freiraumversorgung

Das Plangebiet liegt inmitten von Siedlungsflächen mit eher geringen öffentlichen und nutzbaren Grünflächenanteilen.

Es besteht eine öffentliche Erschließung und es finden zumindest informelle Nutzungen für die Naherholung (Bewegungsraum im weitesten Sinne) statt, wenngleich im überwiegenden Teil des Plangebietes kein förmlicher Ausbau mit Aufenthaltsqualitäten vorhanden ist.

Das Plangebiet grenzt an keine im Lärmaktionsplan der Stadt Essen vom 22.09.2021 ausgewiesenen „Ruhigen Gebiete“ an. Ein solches besteht mit der Gruga erst deutlich westlich. Ruhige Gebiete sollen den Menschen zur Erholung dienen und Rückzugsmöglichkeiten vor lärmintensiven Bereichen bieten; sie dienen damit dem Gesundheitsschutz. Die durch Ratsbeschluss beschlossenen Gebiete sind vor einer Lärmzunahme zu schützen; die Randbereiche eines ruhigen Gebietes sollen einen Lärmindex im Beurteilungszeitraum Day-Evening-Night (24h) LDEN  $\leq 55$  dB(A) einhalten.

### 3.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet ist weitestgehend befestigt. Im nördlichen Teil besteht vornehmlich eine Befestigung mit hoch verdichtetem Schotter, im südlichen Teil auch mit Asphalt bzw. mit Rasengittersteinen (PKW-Stellplätze).

Vegetationsbestände gibt es in Form der gehölzbestandenen Böschung zwischen Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße und Messeparkplatz sowie in Form einer die Grugastrasse begleitenden Baumreihe und kleiner Ziergrünflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Insgesamt finden sich im Plangebiet rund 32 Einzelbäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützt sind.

Zudem grenzt im Südosten ein Naturdenkmal (Platane) unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich an. Das Wurzelwerk der Platane erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein.

Wesentliche Funktionsbeziehungen über das Plangebiet hinweg sind nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, die insbesondere die Potentiale des bestehenden Brückenbauwerkes in Hinblick auf Fledermausquartiere sowie die aus der an die Brücke heranrückenden Bebauung resultierenden Veränderungen in Hinblick auf das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen thematisiert. Im Ergebnis wird festgestellt: *„Die artenschutzrechtlichen Belange sind nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen. Unmittelbar vor Rodung sind die betroffenen Bäume erneut auf Baumhöhlen zu untersuchen.“*

Das Ortsbild wird im Planungsraum durch die Innenstadtlage mit sehr hoher baulicher Verdichtung, die fast vollständig offene Struktur des Plangebietes, seine Tieflage und fast vollständige Befestigung bestimmt. Die Gehölzstrukturen erlangen nur sehr kleinteilig prägende Bedeutung. Solche kommt aber in erheblichem Umfang dem nördlich angrenzenden Girardetgebäude zu.

Vor diesem Hintergrund fehlt der Vorhabenfläche eine städtebauliche Einbindung, bestimmend sind die aus der ehemaligen Nutzung als Güterbahnhof stammenden Abgrenzungen und topographischen Bedingungen und die sehr geringe Gliederung mit Gehölzen oder anderen raumwirksamen Strukturen.

Die Vorhabenfläche ist zwar nicht für die Naherholung erschlossen, wird aber faktisch in Zeiten ohne Nutzung als Logistikfläche oder Parkplatz auch zu Zwecken der Erholung (als „Bewegungsraum“ im weitesten Sinne) genutzt.

Sichtbeziehungen reichen über das Plangebiet hinaus bis in mittlere Entfernungen.

### 3.1.3. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt oder befestigt und verfügt über eine lange Nutzungsgeschichte als Verkehrsfläche (u.a. Güterbahnhof). Die zentrale Lage im Stadtteil Rüttenscheid lässt das Plangebiet als prädestiniert für eine höherwertige bauliche Nutzung erscheinen, die gleichzeitig auch dem Druck auf Freiflächen für Wohnungsbau mindern kann.

### 3.1.4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist weitestgehend befestigt. Im nördlichen Teil besteht vornehmlich eine Befestigung mit hoch verdichtetem Schotter, im südlichen Teil auch mit Asphalt bzw. mit Rasengittersteinen (PKW-Stellplätze). Unterhalb der Befestigungen stehen anthropogene Anschüttungen aus Fremdmaterialien (Kalksteinschotter, Gleisschotter, Ziegelbruch, Betonreste, Hochofenschlacke sowie Asche- und Kohlereste) an.

Nahezu das gesamte Plangebiet sowie die darüberhinausgehenden Teile des Messe-Parkplatzes werden im Altlastenverzeichnis der Stadt mit der Nummer 10/3.01 (ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid) geführt. Eine Gefährdungsabschätzung von 1991 belegt eine diffuse Belastung mit Schwermetallen sowie lokale, meist oberflächennahe Verunreinigungen durch mineralölstämmige Kohlenwasserstoffe, halogenorganischen Verbindungen und Phenole. Trotz der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung bestand aber aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung/Befestigung aus Altlastensicht kein Handlungsbedarf.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Aufschüttungsböden wegen möglicher Schadstoffausträge und in dem die Anschüttungen unterlagernden Lössboden aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich.

### 3.1.5. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet wie auch unmittelbar daran angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist erst in größeren Tiefen zu erwarten, stellenweise kann es aber zu Staunäseerscheinungen kommen. Eine Versickerung von auf befestigten Flächen abfließendem Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor. Solche sind aufgrund der Nutzungsstruktur aber auch nicht zu erwarten.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet derzeit erheblich eingeschränkt.

Da das Gelände eine deutliche Tieflage gegenüber dem nördlich und südlich angrenzenden Umfeld aufweist, besteht eine besondere Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen. Gemäß aktuellem Rechenmodell der Stadt Essen kann bei einem statistisch gesehen alle 100 Jahre eintretenden Extremregenereignis ein bis zu ca. 50 cm hoher Einstau eintreten.

### 3.1.6. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet – Teilplan West – sowie dessen Planergänzung Stadt Essen 2020 und Planergänzung Stadt Essen 2023 innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Stufe 3.

Als Emissionsquellen sind insbesondere die Verkehrsstraßen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes zu nennen, daneben auch die zeitlich begrenzte Nutzung als Großparkplatz und Logistikfläche. Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Plangebiet, die besonderer bauleitplanerischer Maßnahmen bedürfen (z. B. Grenzwertüberschreitungen Kfz-bedingter Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid –NO<sub>2</sub> und Feinstaub –PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>)), liegen nicht vor. Es ist auch angesichts der guten Durchlüftungsverhältnisse anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

### 3.1.7. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Lufthygienisch-klimatisch wird das Plangebiet in der Klimaanalyse der Stadt Essen als solches mit Innenstadtklima dargestellt. Dieser Klimatotyp ist auch für weite Teile der zentralen Lagen von Rüttenscheid verzeichnet. Nahezu alle sonstigen – meist durch Wohnnutzungen eingenommenen – Flächen im Umfeld sind als solche mit dem Klimatotyp „Stadtklima“ verzeichnet. Die Karte der Problemgebiete der Hitzebelastung verzeichnet das Plangebiet derzeit als solches mit genereller Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastungen, obgleich auf dem Parkplatz keine Wohnbevölkerung vorhanden ist. In lufthygienischer Hinsicht sind die Hauptstraßen (Alfredstraße, Autobahn 52) als Bereiche mit erhöhten Schadstoffemissionen und das nahegelegene Heiz-kraftwerk als Emittent mit lokaler und regionaler Bedeutung verzeichnet.

In der Karte der Planungshinweise sind die Flächen des Geltungsbereiches sowie des Weiteren Umfeldes als solche des Lastraumes der hochverdichteten Innenstadt verzeichnet. Für die Flächen im Bereich des Geltungsbereichs sowie für das Umfeld gelten die Hinweise zur Straßenraumbegrünung, zur Begrünung im Wohnbereich und zum Verzicht auf weitere bauliche Verdichtung.

Das lokalklimatische Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorhabenfläche keine Kaltluftentstehungsfläche ist. Allerdings strömt Kaltluft in geringem Umfang aus den Freiflächen des westlich gelegenen Grugaparks über den Radweg in Richtung des Plangebiets. Aufgrund der Brückenbauwerke an der Alfred- und Rüttenscheider Straße kommt diese jedoch auf dem Messeparkplatz zum Erliegen. Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist im Plangebiet schon wegen des sehr geringen Vegetationsaufkommens auszuschließen.

Somit ist im Umfeld von einem erhöhten klimatisch-lufthygienischem Ausgleichsbedarf auszugehen, der sich auch auf Flächen mit Wohnnutzungen bezieht. Eine aktuelle Leistungsfähigkeit des Plangebietes diesbezüglich zu einem klimatisch-lufthygienischen Ausgleich beizutragen, ist nicht erkennbar. Stadtklimatische Entlastung in den Problemgebieten sind vor allem durch gezielte Maßnahmen im Gebäudebestand (Dach- und Fassadenbegrünung) sowie im Straßenraum (v.a. Baumpflanzungen) möglich, an denen das Plangebiet keinen Anteil hat.

Die „Synthetische Klimafunktionskarte“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zeigt aufgrund ihrer abweichenden Methodik einen sehr kleinteiligen Wechsel unterschiedlicher Klimatoptypen im Umfeld („Vorstadt-, Stadt- und Innenstadtklima“), für das Plangebiet „Gewerbe- und Industrieklima“. Letzteres bestimmt sich aufgrund des hohen Befestigungsgrades, weniger aufgrund von Emissionen.

Für das Bebauungsplanverfahren liegt das „Lokalklimatisches Fachgutachten, Bebauungsplan Nr. 7/17 ‚Rüttenscheider Brücke‘ in Essen, SimuPLAN Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 12.12.2019“ vor. Die gutachterlich ermittelten lokalklimatischen Auswirkungen werden im Abschnitt Planfall beschrieben.

### 3.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht. Beim nördlich angrenzenden Girardet-Haus handelt es sich allerdings um ein stadtbildprägendes Gebäudeensemble.

Sonstige Sach- und Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

### 3.2. Nullvariante

Zumindest Teilbereiche des Plangebietes sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Daher ist davon auszugehen, dass in der Nullvariante die aktuelle Nutzung nicht unverändert erhalten bliebe, sondern zumindest Teile des Plangebietes einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden würden, wobei die auf Dauer angelegte Nutzung der östlich angrenzenden Flächen als Logistikfläche und Parkplatz der Messe Essen erhalten bliebe.

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche würde dem generellen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Fläche insofern widersprochen, als die Fläche keinen Beitrag zur Minderung des Drucks auf andere Freiflächen leisten kann, der durch den weiterhin hohen Bedarf an Wohnflächen hervorgerufen wird, allerdings würde damit teilweise auch die Option entfallen, auf der nahezu vollständig versiegelten Fläche andere Nutzungen zu etablieren die der Wohnqualität im hoch verdichteten Stadtteil Rüttenscheid erforderlich sind.

### 3.3. Planfall

#### 3.3.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

##### **Prognose der Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen**

##### ***Teilaspekt Lärm und Schadstoffe***

Durch die Errichtung des geplanten urbanen Baugebietes wird es zum einen zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen kommen, zum anderen werden durch die Nutzungen und Erschließungsstraßen im Gebiet neue Schallquellen wie auch neue schallempfindliche Nutzungen entstehen. Die Belastungen einschließlich vorgesehener Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

#### *Lärmbelastungen aus verkehrlichen Quellen*

Verkehrliche Schallimmissionen gehen einerseits von den umliegenden Straßen Rüttenscheider Straße und Wittekindstraße aus. Es liegen für den Prognose-Planfall Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden danach tags um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten. Die Orientierungswerte der Din 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht. Gerade in Innenstadtbereichen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von den Werten kann im Bauleitplanverfahren abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird in allen Baufeldern im Plangebiet weder tags noch nachts überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) am Tag bzw. 6 dB(A) in der Nacht sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

#### *Lärmbelastungen aus Freizeitnutzungen auf dem Messeparkplatz*

Auf dem Messeparkplatz finden temporäre Freizeitveranstaltungen statt, die auf Grund ihrer Charakteristik als Freizeitlärm zu bewerten und nach dem Freizeitlärmereiss zu beurteilen sind. Die Beurteilung dieser Lärmereignisse aus Freizeitnutzungen (u. a. Traditionsveranstaltungen) wird bereits durch Immissionsorte im Bestand mit Nutzungseinstufung als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt und ist jeweils auf den konkreten Einzelfall abzustimmen. Es kann wie bei den bisherigen genehmigungsfähigen Freizeitnutzungen davon ausgegangen werden, dass sich auch im Plangebiet keine Konflikte aus Freizeitlärm durch Veranstaltungen auf der Messeparkplatzfläche ergeben. Andererseits ist die Umsetzung des Vorhabens mit einem Heranrücken von Wohnbebauung an eine Fläche mit möglichen genehmigungspflichtigen Freizeitveranstaltungen verbunden. Dies wäre in künftigen Genehmigungsverfahren für temporären Freizeitveranstaltungen zu berücksichtigen.

#### *Lärmbelastungen aus künftigen Lärmquellen im Plangebiet (Tiefgaragenein- und -ausfahrten)*

Von der Wittekindstraße sind zwei Zufahrten zu dem Garagenbaukörper geplant, deren Lage im Bebauungsplan festgesetzt ist. Da die genaue Konstruktion zurzeit noch unbestimmt ist, wurde für eine überschlägige Berechnung zur Machbarkeit die Öffnung der gemeinsamen Ein-/Ausfahrten mit einem Schallleistungspegel von jeweils 50 dB/m<sup>2</sup> angenommen. Die Anzahl der Fahrten wurde aus der Verkehrsuntersuchung entnommen. Die Beurteilungspegel wurden für die Zufahrten jeweils an den nächstliegenden Wohnbebauungen im Bestand berechnet; die Beurteilung der Immissionen wurde in Anlehnung an die TA Lärm vorgenommen.

Demnach unterschreiten die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber um mindestens 5 dB. Auch in der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) eingehalten; hier liegt der Beurteilungspegel bei 25 dB(A) am Gebäude Wittekindstraße 10 bzw. 39 dB(A) am Gebäude Ursulastraße 2.

Nach Einschätzung des Gutachters sind bei der Verwendung schallabsorbierender Seitenwände der Einfahrten durch die beiden Zufahrten keine Konflikte im Umfeld zu erwarten. Aufgrund der noch genau festzusetzenden Parameter der jeweiligen Tiefgarage wird die genaue Prüfung der Ein-/ Ausfahrtverkehre und deren Lärmimmissionsbeurteilung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren durchgeführt.

#### *Verkehrslärmemissionen durch das Vorhaben im Umfeld (Fernwirkung)*

Geräuschemissionen, die durch die Neuverkehre des Plangebietes im Umfeld hervorgerufen werden, sind vorwiegend im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der

Wittekindstraße/Ursulastraße zu erwarten. Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass hier im Prognose-Null-Fall Beurteilungspegel von bis zu 61,9 dB(A) tags und bis zu 52,1 dB(A) nachts vorliegen. Die maximalen Pegelerhöhungen an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes liegen am Tag und in der Nacht bei 1,8 dB(A) am Gebäude Wittekindstraße 10 bzw. 1,7 dB(A) am Gebäude Ursulastraße 2. Somit kommt es aufgrund des Planvorhabens an allen exemplarisch untersuchten Immissionsorten zu Erhöhungen der Beurteilungspegel tags und nachts von weniger als 2 dB.

In den Bereich mit den größten Erhöhungen liegen die Beurteilungspegel auch nach Realisierung der Bebauung unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischt genutzte Gebiete von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht. Diese können als fachliche Zumutbarkeitsschwelle herangezogen werden, weil diese Werte die Belastung in Gebieten definieren, in denen Wohnen als Hauptnutzung zulässig ist.

An untersuchten Immissionsorten in weiterer Entfernung liegen mit Beurteilungspegeln von bis zu 68,7 dB(A) tags am Gebäude Rüttenscheider Straße 114 zwar höhere Werte vor; die durch das Planvorhaben verursachten Erhöhungen betragen hier aber lediglich bis zu 0,3 dB vor. Am Girardethaus mit den dort vorhandenen schützenswerten Nutzungen kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung der Planbebauung insbesondere gegenüber der Wittekindstraße zu Verminderungen des Pegels um 5 dB.

Pegelerhöhungen größer 1 dB, die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet resultieren, liegen damit nur im Bereich der Wittekindstraße zwischen Rüttenscheider Straße und Ursulastraße vor. In diesem Bereich sind keine anderen relevanten Geräuschquellen vorhanden, so dass die berücksichtigten Straßen die relevanten Quellen für Lärm darstellen. Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar sind, ist eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms als hinnehmbar zu bewerten, zumal sie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischt genutzte Gebiete nicht überschreiten.

Die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden im Umfeld auch nach Umsetzung der Planung nicht überschritten. Es ist demnach insgesamt nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen.

Eine ausführliche Bewertung der Lärmauswirkungen auf das Umfeld erfolgt im Kapitel X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte.

#### *Lärmbelastungen aus Gewerbelärm*

Darüber hinaus ist auf dem ehemaligen Industriestandort der Girardet-Druckerei ein Freizeit- und Gewerbestandort entstanden, dessen Emissionen ebenfalls auf das Plangebiet einwirken. Östlich schließt an das Plangebiet der verbleibende Messeparkplatz und Logistikplatz an; die hiervon ausgehenden Lärmemissionen sind als Gewerbelärm in ihren Einwirkungen auf das Plangebiet zu beurteilen. Wesentliche gewerbliche Schallquellen sind der Stellplatzwechsel und die Fahrten des Messeparkplatzes sowie der Parkplatz und die Gastronomieeinrichtungen am Girardethaus. An der geplanten Neubebauung ergeben sich tags Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) für Urbane Gebiete um mindestens 2 dB unterschritten.

Zum Nachtzeitraum resultieren die Immissionen für die Neubebauung aus der Nutzung des Parkplatzes und der Gastronomie am Girardethaus, da der Messeparkplatz nachts nicht genutzt wird. Im Gutachten werden an der Planbebauung Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um bis zu 7 dB an dem westlichen Hochbau prognostiziert. In Richtung Osten nehmen die Überschreitungen kontinuierlich ab; am zweiten Gebäude aus Richtung Westen werden die Immissionsrichtwerte noch um 6 dB und am angrenzenden Gebäude um 3 dB überschritten. Am östlichsten Gebäude liegen keine Überschreitungen mehr vor.

Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts umfassen bei der anzusetzenden freien Schallausbreitung einen Bereich, der sich von den Lärmquellen ausgehend in den Planbereich erstreckt (maßgebliche Abgrenzung ist die 45 dB(A)-Isophone nachts). In diesem Bereich, der in der Planurkunde festgesetzt ist, sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die das Entstehen von schutzbedürftigen Immissionsorten (Fenster von Wohn- und Schlafräumen) ausschließen.

Aufgrund der gegenseitigen Abschirmung der Gebäude untereinander wird gegenüber den gewerblichen Emissionen der Außengastronomie für Fassaden mit West-, Ost- und Südausrichtung auch in der Nachtzeit im Wesentlichen die Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte prognostiziert. Ausnahmen bilden das westliche Gebäude (hier ist im Wesentlichen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen) und der Raum zwischen den westlichen Gebäuden.

Auch planungsbedingte Immissionen durch die angestrebte Bebauung und das mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehende Verkehrsaufkommen müssen hinsichtlich der Schallimmissionen sowohl im Plangebiet als auch in seiner Umgebung (sog. Fernwirkung) untersucht werden.

#### ***Teilaspekt Freiraumversorgung***

Maßnahmen zur öffentlichen Freiraumversorgung sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die auf der Fläche des Messeparkplatzes bislang erfolgten informellen Nutzungen werden auf den verbleibenden Flächen des Messeparkplatzes weiterhin erfolgen können. Im Plangebiet selbst werden für die neuen Bewohner zukünftig Freiflächen als Garten- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung gestellt.

Durch die Neubebauung werden sich bezogen auf die Gruga keine Veränderungen in Hinblick auf die Funktion als Ruhiges Gebiet ergeben.

#### **Vorgesehene Maßnahmen**

Für das Plangebiet sind aufgrund der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegenüber Lärmbelastungen erforderlich. Vorgesehen sind Festsetzung zu passiven Schutzmaßnahmen, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich sind. Zudem werden für die beiden westlichen Gebäude Immissionsorte zum Nachtzeitraum ausgeschlossen, sofern hier ein Konflikt mit den im Girardethaus vorhandenen gastronomischen Betrieben besteht. Auch das vom Investor vorgesehene Nutzungskonzept reagiert auf diese Immission insofern, als das im westlichen Baukörper keine Wohnnutzungen vorgesehen sind.

#### **Bewertung**

Wegen der vergleichsweise offenen Siedlungsstruktur im gesamten Planungsraum und der damit guten Anströmungsbedingungen sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Angesichts des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes sind Probleme mit Verschattungen nicht zu erwarten.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird insoweit entsprochen, als erkennbar ist, dass sich an den derzeitigen Verhältnissen im Plangebiet in Hinblick auf die Gesundheit der Menschen keine wesentlichen Verschlechterungen ergeben.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

### 3.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

#### **Prognose der Auswirkungen**

Es ist davon auszugehen, dass die Vegetationsbestände im Plangebiet vollständig beseitigt werden. Es werden neue Vegetationsflächen durch die Dachbegrünung und zwischen den Gebäuden auf dem Dach des Garagenbaukörpers entstehen, die jedoch in Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung haben werden.

Die betroffenen Biotoptypen sind weit überwiegend und auch unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von sehr geringem ökologischem Wert einzuordnen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen, soweit einschlägige Regeln eingehalten werden (z. B. Rodung nur im Winterhalbjahr).

Das >Naturdenkmal Platane< liegt im Schwerpunkt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, ragt aber mit seinem Schutzbereich und ggf. weiteren Wurzelbereichen in den Geltungsbereich hinein. Im Geltungsbereich wird der Schutzbereich von einer Hauszuwegung und der Anbindungsrampe zur Grugatrasse tangiert, aber der Schutzzweck durch diese nicht relevant beeinträchtigt. Die geplante östliche Tiefgaragenzufahrt tangiert zwar nicht unmittelbar den Schutzbereich, möglicherweise aber über den grundsätzlichen Schutzbereich hinausgehende Baumwurzeln. Die Zuwegung zu dem östlichen Gebäude tangiert ebenfalls den Schutzbereich.

#### **Vorgesehene Maßnahmen**

Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage wurde im Sinne des Erhalts des im Böschungsbereich zur Wittekindstraße vorhandenen Naturdenkmals bestimmt. Im Plangebiet sind ansonsten keine speziellen über den Erhalt bzw. die Anpflanzung von Einzelbäumen hinausgehenden Maßnahmen zum Schutzgut Flora/Fauna vorgesehen.

Die Beeinträchtigung des Naturdenkmals Platane wird durch konstruktive Maßnahmen gemindert, indem die Fuß- und Radwegrampe u. a. mit Geländer als Brücke ausgeführt werden soll. Da auch der Schutzzweck durch die Zuwegung zu dem östlichen Gebäude nicht relevant beeinträchtigt wird, ist eine Abweichung mit den Belangen Natur und Landschaft vereinbar, weil in diesem Einzelfall andernfalls eine unzumutbare Belastung vorliegen würde, zumal die Zuwegung auch hier über eine Brücke geplant ist und eine Beeinträchtigung minimiert wird. Für diese beiden Maßnahmen ist zum Ausschluss eines Verstoßes gegen die Naturdenkmalverordnung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Inaussichtstellung einer Befreiung zu erwirken, der eigentliche Befreiungsantrag kann parallel zum nachfolgenden Bauantragsverfahren gestellt werden. Damit das Vorhaben, hier die östliche Tiefgaragenzufahrt, mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, sind auch hier konstruktive Maßnahmen zu berücksichtigen, z. B. Spundungsmaßnahmen. Da jedoch im Zuge der Maßnahme ein Teil des Schutzbereiches entsiegelt werden kann und fachgerecht wieder aufgefüllt wird, ist für diese Einzelmaßnahme wiederum ein Befreiungsantrag erforderlich.

Der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftsplanerische Fachbeitrag weist in der Eingriffs-Ausgleich- Bilanz ein Defizit von 12.780 Punkten aus. Die Kompensation soll auf einer der sogenannten Prozessschutzflächen aus dem Ökokonto des RVR, der über ein Ökokonto bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen verfügt, stattfinden, die eine Größe von 6.839 m<sup>2</sup> aufweist (Gemarkung Kettwig, Flur 75). Dem Bebauungsplan zugeordnet wird davon eine Teilfläche von 6.413 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche wird die forstliche Nutzung zur Förderung der natürlichen Prozesse von lebensraumtypischen Baumarten dauerhaft eingestellt werden. Durch den Verzicht auf eine forstliche Nutzung entwickelt sich langfristig ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Waldentwicklungsphasen, insbesondere der Anteil der

bislang häufig unterrepräsentierten Alters- und Zerfallsphasen wird sich langfristig erhöhen. Zahlreiche seltene und gefährdete Arten von Pilzen, Insekten bis hin zu Vögeln und Fledermäusen sind vor allem auf diese Phasen angewiesen und werden durch eine Nutzungseinstellung gefördert. Die Maßnahme dient gleichzeitig dem Schutz angrenzender naturnahen Fließgewässer. Das Gesamtaufwertungspotential gem. „Essener Modell“ liegt bei 13.678 ÖWE.

### **Bewertung**

Das Vorhaben ist mit dem Verlust von sehr kleinteiligen und hochgradig isolierten Lebensräumen kulturfolgender Arten verbunden, die mit den speziellen Anforderungen des innerstädtischen Standortes zurechtkommen und hat somit zwar grundsätzlich negative Auswirkungen, diesen sind aber die neu entstehenden Lebensräume in den Freiflächen der Wohnbebauung gegenüberzustellen, die sich ebenfalls an kulturfolgende Arten wenden. Erhebliche Auswirkungen auf eine Biotopverbundfunktion sind nicht zu erkennen.

Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterliegt und es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Im Hinblick auf das Naturdenkmal Platane kann unter den vorstehenden grundsätzlichen Maßgaben das Bauvorhaben realisiert werden, ohne die Belange des Naturdenkmalrechtes relevant zu beeinträchtigen.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Inanspruchnahme ist verbunden mit den erforderlichen Maßnahmen zur Begrünung von Dach- und Platz-/Verkehrsflächen und zum Ersatz der Baumverluste im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld hinsichtlich des Schutzgutes als umweltverträglich zu beurteilen.

### 3.3.3. Schutzgut Fläche

#### **Prognose der Auswirkungen**

Grundsätzlich geht jede bauliche Entwicklung auf bislang baulich nicht genutzten Flächen mit (meist negativen) Wirkungen auf den Naturhaushalt einher. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen somit immer in enger Verbindung mit den Auswirkungen auf andere Schutzgüter, die in den jeweiligen Kapiteln behandelt werden. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z. B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand oder Brachen vorgenommen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang begründet umgenutzt werden.

Das Schutzgut Fläche wird - in Abgrenzung zu den anderen Schutzgütern (v.a. Boden) - auf die Inanspruchnahme und den „Verbrauch“ von Flächen bezogen und berücksichtigt im Kern vier übergeordnete Aspekte:

1. Gesetzliche und untergesetzliche Ziele zum flächensparenden Bauen (Vorgaben des BauGB, „30 ha-Ziel“, Netto-Null-Verbrauch, angemessene Verdichtung, flächensparende Erschließung etc.)
2. Qualitative Veränderung der Flächennutzung im Plangebiet
3. Auswirkungen auf konkurrierende Flächennutzungen im Plangebiet (und seinem direkten Umfeld)
4. Entlastungswirkung in Hinblick auf konkurrierende Flächennutzungen auf gesamtstädtischer Ebene (vor dem Hintergrund bestehender Bedarfsnachweise).

Das Plangebiet hat mit etwa 0,8 ha eine eher geringe Größe und ist zudem bereits weitestgehend versiegelt oder befestigt. Planungsrechtlich besteht eine Beurteilung nach § 34 BauGB, die eine andere Art der Siedlungsnutzung ermöglichen würde.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden sich die naturhaushaltlichen Bedingungen im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich verändern, der Versiegelungsgrad wird nur moderat zunehmen.

Die Umnutzung des Geländes, das aktuell als offene Stellplatzanlage genutzt ist, entspricht grundsätzlich dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen und vermeidet somit die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungstätigkeiten. Dieser Aspekt wird aber insofern relativiert, als in geringer Distanz angrenzend ein bestehendes Gewerbegebäude aufgegeben und durch ebenerdige Stellplätze für die Messe ersetzt wird und in Essen auch weiterhin ein Bedarf an gewerblichen Gebäuden besteht.

Übergeordnete Ziele wie die Begrenzung der Neuinanspruchnahme (auf unter 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 und auf „Netto-Null“ im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft bis zum Jahr 2050 gemäß Deutscher Nachhaltigkeitsstrategie) werden insofern bedingt beachtet, als die Anordnung von Stellplätzen auch flächensparend in Quartiersparkhäusern erfolgen kann. Auch handelt es sich um eine Bebauung, die als hochverdichtet zu beurteilen ist, da sie über die festgesetzte GRZ die Vorgaben der Baunutzungsverordnung ausnutzt.

#### **Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

#### **Bewertung**

In Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist primär zu beurteilen, ob im Rahmen der räumlichen Entwicklung eine andere Folgenutzung dem allgemeinen Flächenschutz, der auch die Verbesserung der naturhaushaltlichen Situation beinhaltet, besser entsprechen würde. Im konkreten Fall ist dies die Wiederherstellung von Freiraum in einem sehr hoch verdichteten Stadtteil. Aus den sonstigen Qualitätsmerkmalen des Plangebietes und der Nähe zum Grugapark lässt sich aber kein Vorrang einer Freiflächenentwicklung ableiten.

Da der Bedarf an gemischt genutzten Flächen in zentraler Lage nachgewiesen wurde, ist zudem davon auszugehen, dass die Realisierung eines urbanen Gebietes auf der Fläche des Parkplatzes gleichzeitig zur Verringerung des Drucks auf andere potentielle Bauflächen beiträgt.

Zusammenfassend lässt die Analyse somit Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen, die im Rahmen der Gesamtabwägung abschließend zu bewerten sind.

### **3.3.4. Schutzgut Boden**

#### **Prognose der Auswirkungen**

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine deutliche Zunahme der vollständig versiegelten Flächen, womit auf diesen alle Bodenfunktionen verloren gehen. Betroffen sind jedoch ausschließlich massiv überformte Flächen, die schon aktuell nur sehr eingeschränkt Bodenfunktionen übernehmen können.

#### **Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine speziellen Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können sich jedoch spezielle Anforderungen an die Aufbereitung der Flächen ergeben.

### **Bewertung**

Das Vorhaben hat trotz der Zunahme der Versiegelung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion und Ertragsfunktion) bereits aktuell nur in geringem Maße bzw. nicht erfüllt werden.

#### 3.3.5. Schutzgut Wasser

##### **Prognose der Auswirkungen**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden in geringem Umfang Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls auszuschließen.

##### **Vorgesehene Maßnahmen**

Maßnahmen zum Gewässerschutz sind nicht vorgesehen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung gegenüber Überflutungen (insbesondere der Tiefgaragen) sind Gegenstand des auf die Bauleitplanung folgenden Baugenehmigungsverfahrens.

##### **Bewertung**

Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet und keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind, wären angesichts der geringen Größe des Plangebietes generell allenfalls geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, deren Wirkung zudem auf das Plangebiet beschränkt bleiben würden. Angesichts des sehr hohen Befestigungsgrades sind relevante Auswirkungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Die Belange des Schutzgutes Wasser stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegenstehen und die Inanspruchnahme ist diesbezüglich als umweltverträglich zu beurteilen.

#### 3.3.6. Schutzgut Luft / Lufthygiene

##### **Prognose der Auswirkungen**

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

##### **Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind keine speziellen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen. Die Rüttenscheider Straße wird im Rahmen der Verkehrsplanung aber weiter untersucht. Im Zuge der Umgestaltung der Rüttenscheider Straße wird das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen auf diesem Straßenzug insgesamt zu verringern. Durch eine künftige übergeordnete Verkehrsplanung soll zudem bewirkt werden, dass Durchgangsverkehre reduziert werden. Zudem ist davon auszugehen, dass in Zukunft technologische Entwicklungen (emissionsärmere

Motoren, Nutzung von E-Fahrzeugen) den Kfz-bedingten Schadstoffausstoß weiter vermindern werden.

### **Bewertung**

Das Vorhaben ist in Hinblick auf das Schutzgut als umweltverträglich zu beurteilen.

#### 3.3.7. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgeanpassung)

##### **Prognose der Auswirkungen**

Die Umsetzung der Planung wird zu einem Verlust von stadtklimatisch positiv wirksamen Vegetationselementen (Grünbestand auf der Straßenböschung der Wittekindstraße, Baumreihe) führen. Gleichzeitig wird durch die geplante intensive Dachbegrünung jedoch eine Verringerung der Oberflächenanteile vorgenommen, die sich stark aufheizen. Gleichzeitig wird der Anteil an Flächen mit Verdunstungsleistungen durch die intensive Gebäudebegrünung teilweise ausgeglichen. Durch die Bebauung wird es somit zu einer Manifestierung des in der Klimaanalyse dargestellten Klimatotyps „Innenstadtklima“ kommen.

Das zum Planverfahren erstellte Klimagutachten kommt auf der Grundlage von Windfeldberechnungen und Kaltluftsimulationsrechnungen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- *„Nach der Realisierung des Bebauungsplans werden im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung an der Wittekindstraße und der Girardetstraße keine negativen bioklimatischen Auswirkungen aufgrund von Minderungen der Belüftung und der Frischluftzufuhr auftreten.“*
- *Eine signifikante Zunahme der lufthygienischen Belastung für Anrainer an der Rüttenscheider Straße und der Wittekindstraße ist daher nicht zu erwarten.*
- *Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass eine Verschlechterung des Windkomforts und Windgefahren durch Sturmböen im Plangebiet und der nahen Umgebung ausgeschlossen werden können. Im Bereich des neuen Platzes herrschen gute windklimatische Bedingungen für einen längeren Außenaufenthalt. Somit liegen hier günstige Voraussetzungen für entsprechende Nutzungen wie Außengastronomie, Cafes, Spielplätze u.a. vor.*
- *Nach der Planungsrealisierung sind somit keine bioklimatischen Beeinträchtigungen für die Anwohner in der Nachbarschaft zu erwarten. Dies gilt insbesondere unter Beachtung des derzeit hohen Versiegelungsgrades der Bestandsflächen im Plangebiet, die sich aufgrund relativ geringer Verschattungen bei intensiver Einstrahlung im Sommer stark aufheizen können.“*

Durch das Vorhaben erfolgt daher keine Verschlechterung der ungünstigen Ausgangssituation.

##### **Vorgesehene Maßnahmen**

Zum Schutzgut Klima und Luft ist eine Festsetzung zur intensiven Dachbegrünung konkret vorgesehen. Außerdem wird geregelt, dass für die entfallenden Bäume aus primär stadtklimatischen Gründen Neupflanzungen im Plangebiet selbst (10 Bäume) sowie im näheren Umfeld (im Verlauf des geplanten Radweges Rommenhöller Gleis am nördlichen Rand des verbleibenden Messeparkplatzes P2) (22 Bäume) vorgenommen werden. Diese Ersatzpflanzungen erfolgen zusätzlich zu den Anforderungen, die sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben.

Im Klimagutachten wurden Planungsempfehlungen nicht nur zur Dachbegrünung, sondern auch zur Beschränkung von Fensterflächenanteilen, zur Verwendung von hellen Farben für Außenwände und Bodenbeläge (um eine starke Überhitzung der Oberflächen und eine

starke Wärmespeicherung in den Baustoffen zu vermeiden), zur Anordnung möglichst großer Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen enthalten.

Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. sollen auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung in einem detaillierten Freiflächenplan berücksichtigt werden.

### **Bewertung**

Das Vorhaben führt in Folge des im Planzustand erhöhten Versiegelungsgrades zu Veränderungen der stadt- bzw. geländeklimatischen Verhältnisse bei der Temperatenausgleichsfunktion, weniger hingegen bei Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion. Diese Veränderungen bleiben aber auf das Plangebiet beschränkt. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Mit der Bebauung der Vorhabenfläche wird eine Fläche mit dem Potential zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse verloren gehen, das zum Beispiel mit einer Entsiegelung und Begrünung aktiviert werden könnte. Auch dieses Potential hat jedoch nur geringe Wirkung in die umgebenden Bestandsflächen hinein.

Grundsätzlich negative Veränderungen werden auch durch die mit der Bebauung einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr) verursacht.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt allerdings keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

#### 3.3.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

##### **Prognose der Auswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

##### **Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

##### **Bewertung**

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

#### 3.3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann es beispielsweise zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopentwicklungspotential, aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsene Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) und die damit ebenfalls einhergehende Veränderung der stadt- bzw. geländeklimatischen Verhältnisse zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

#### 3.4. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Das Plangebiet unterschreitet die Achtungsabstände von Störfallanlagen nicht. Es hält die angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein. Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdstößen und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben / die Vorhaben im Plangebiet haben keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

#### 3.5. Planungsvarianten

##### 3.5.1. Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet

Wohnnutzungen sind zwar grundsätzlich nicht standortgebunden; der im Plangebiet vorgesehene Mix aus urbaner Wohnnutzung und geplanten Tertiärnutzungen mit der sehr hohen Verdichtung in einem „urbanen Gebiet“ hängt aber direkt mit dem konkreten Standort im nachgefragten und verdichteten Stadtteil Rüttenscheid zusammen. Insofern sind andere Standorte für die geplante Nutzung nicht untersucht worden.

##### 3.5.2. Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren andere als die geplante gemischte Nutzung im Sinne eines „urbanen Gebietes“ nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern leiten sich direkt aus dem Charakter der Fläche sowie der umgebenden Nutzung ab.

##### 3.5.3. Planungsalternativen am beabsichtigten Standort

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens Änderungen im Detail erfahren. Als eine in Hinblick auf die Betroffenheit der Umweltbelange wesentliche Änderung ist die Veränderung der gesamten Erschließungsstruktur der geplanten Tiefgarage anzusehen, die in Hinblick auf den Schutz des Naturdenkmals an der Wittekindstraße vorgenommen wurde. Veränderungen hat es auch in Hinblick auf die Staffelung der Gebäudehöhen gegeben (siehe hierzu auch Kapitel V.1).

#### 3.6. Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Der Vergleich der Planung mit der Nullvariante, in der die Beurteilung von Teilflächen nach § 34 BauGB die mögliche Nutzung bestimmt, zeigt, dass zwar bei Nichtdurchführung der Planung auf Teilflächen eine deutliche Veränderung der aktuellen Nutzung erfolgen könnte, die Struktur des Gesamtraumes aber voraussichtlich erhalten bleiben würde.

Durch die Entwicklung der massiv überformten Fläche zu einem urbanen Quartier und des hohen Ausnutzungsgrades der Baufläche bzw. der hohen baulichen Dichte wird dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Die geplante Bebauung wird im Plangebiet zwar das derzeitige Erscheinungsbild grundsätzlich verändern, aber die vorhandene Bebauung der Umgebung städtebaulich verträglich ergänzen.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG) mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### **4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Der Umweltprüfung liegen die unter Punkt VI.3.2 aufgeführten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden.

#### **5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

(Umwelt-) Behörden sind gem. § 4 Absatz 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Die festgesetzten Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.

Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle Bodendenkmale, Kampfmittel, Bodendenkmale und Bodenverunreinigungen.

#### **6. Referenzliste**

Die Quellen sind in Kapitel VI.3.2 vollständig verzeichnet, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Essen sowie verschiedener anderer Dienstanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- <https://www.essen.de> (verstreute Daten)
- <https://www.geoportal.nrw/fachportale>
- <https://www.elwasweb.nrw.de>
- <https://www.uvo.nrw.de>
- [https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten\\_und\\_informationsdienste/infosysteme\\_und\\_datenbanken/](https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/infosysteme_und_datenbanken/)
- <http://www.gd.nrw.de>

## 7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

### **Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Urbanes Gebiet mit Wohn- und Tertiärnutzung auf einem massiv überformten Standort (ehem. Güterbahnhof) in innerstädtischer Lage schaffen.

Vorgesehen ist, die Erschließung über vorhandene Straßen zu gewährleisten. Die Erschließung der beiden das gesamte Plangebiet umfassenden Tiefgaragen soll über zwei Zufahrten von der Wittekindstraße aus erfolgen.

### **Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:**

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten. Gem. § 1 (6) und § 1a BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Die Eingriffsvermeidung: Verhinderung, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Eingriffsregelung nach BauGB) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen und Verträge).

Ebenso sind die Ziele folgender Gesetze und Normen zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)

### **Basisszenario (Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes):**

Das Plangebiet stellt sich als ein weitgehend befestigtes bzw. versiegeltes Areal dar, das als Parkplatz und Logistikfläche der Messe Essen dient.

Vegetation ist nur in Form der Straßenböschung und mittigen Baumreihe vorhanden.

### **Nullvariante (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung):**

Sollte der Bebauungsplan nicht zur Satzungsreife gelangen, besteht Planungsrecht nach § 34 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass sich Teilflächen eventuell nach § 34 BauGB bebauen ließen, Teile der derzeitigen Nutzung aber erhalten bleiben würden.

### **Planfall:**

Vorgesehen ist die Errichtung eines urbanen Gebietes mit nahezu vollständiger Überbauung.

### **Schutzgüter**

### **Kurzerläuterung**

|  |  |
|--|--|
| <p>1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</p>                     | <p>Zum Lärmschutz wurden auf der Grundlage eines Lärmgutachtens die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Aufgrund der durch die Nutzungen im Bebauungsplangebiet induzierten Ziel- und Quellverkehre kommt es zu veränderten Immissionen durch Verkehrslärm auch außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden sowohl heute als auch im Prognose-Planfall an keiner Stelle im Umfeld überschritten.</p>   |
| <p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft</p> | <p>Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Höhere Bedeutung erlangen allenfalls die schmalen Gehölzbestände an der Wittekindstraße und eine Baumreihe auf dem Gelände.</p> <p>Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen in § 44 Absatz 5 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.</p> <p>Durch die geplanten Minderungsmaßnahmen sind keine relevanten Beeinträchtigung für das Naturdenkmal Platane zu erwarten. Die vollständigen Details der konstruktiven Ausführung der einzelnen Maßnahmen und die Auflagen aus dem Naturdenkmalrecht werden im Einzelnen und abschließend mit den Befreiungsanträgen und deren Genehmigung geregelt.</p> <p>Es handelt sich um einen - bezogen auf die Standortpotentiale - prinzipiell ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen bedarf es eines externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die vollständige Kompensation wird durch eine Maßnahme aus dem bereits anerkannten Ökokonto des RVR sichergestellt.</p> |
| <p>3. Schutzgut Fläche</p>   | <p>Es handelt sich um die Umnutzung eines bereits weitgehend versiegelten bzw. befestigten Areals. Die Umnutzung entspricht somit grundsätzlich dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen und vermeidet die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungstätigkeiten. Dieser Aspekt wird aber insofern relativiert, als in geringer Distanz angrenzend ein bestehendes Gewerbegebäude aufgegeben und durch ebenerdige Stellplätze für die Messe ersetzt wird und in Essen auch weiterhin ein Bedarf an gewerblichen Gebäuden besteht.</p> <p>Übergeordnete Ziele wie die Begrenzung der Neuinanspruchnahme werden insofern bedingt beachtet, als die Anordnung von Stellplätzen auch flächensparend in Quartiersparkhäusern erfolgen kann.</p>  |
| <p>4. Schutzgut Boden</p>  | <p>Es sind im Plangebiet ausschließlich Böden betroffen, die massiv verändert wurden und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.</p>  |
| <p>6. Schutzgut Wasser</p>   | <p>Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| 6. Schutzgut Luft/Luft-hygiene                                 | Es ist nur eine unerhebliche Veränderung der stadt- bzw. geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, die sich aber auf das Plangebiet beschränkt. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen. Insbesondere handelt es sich nicht um eine sogenannte Luftleitbahn. |
| 7. Schutzgut Klima (Klimaschutz u. Klimafolgenanpassung)       | Zum Schutzgut Klima werden auf der Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen (u. a. zur intensiven Dachbegrünung) festgesetzt. Weitere Festlegungen - zum Beispiel zum Einsatz regenerativer Energien - sind in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren sowie im städtebaulichen Vertrag möglich.                       |
| 8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe | Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.   |
| 9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                  | Es bestehen keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht bereits im Rahmen der Bewertung der einzelnen Schutzgüter Berücksichtigung gefunden haben.   |

#### **Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

Es ist keine Relevanz hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen erkennbar, da die im Plangebiet beabsichtigte Wohnnutzung kein besonderes diesbezügliches Risiko beinhaltet und auch im Umfeld keine entsprechenden Gefahrenquellen vorhanden sind, die entsprechender Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung bedürften.

#### **Planungsvarianten:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren andere als die geplante Nutzungsmischung nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Veränderungen am ursprünglichen städtebaulichen Entwurf haben sich insbesondere in Hinblick auf die Erschließung der Tiefgarage ergeben, die zum Schutz eines ausgewiesenen Naturdenkmals (Platane) verlegt wurde. Auch die vorgesehene Rampe, die den tiefer liegenden Grugaradweg mit der Wittekindstraße verbinden soll, wurde zum Schutz des Naturdenkmals in ihrer Lage und baulichen Ausführung angepasst.

#### **Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

#### **Maßnahmen zur Überwachung:**

Es ist die Umsetzung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Grünfestsetzungen und eine Überprüfung des Vollzuges der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden sonstigen Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Mit der Planung wird grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt. Unter dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Damit können bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich einerseits genutzt (u. a. technische Infrastrukturen) und andererseits gestützt und verstärkt werden (u. a. Versorgungseinrichtungen). Die zentrale Lage im südlichen Stadtteil Rüttenscheid und die Möglichkeit der Anbindung an vorhandene Infrastrukturen bilden sehr gute Voraussetzungen zur Entwicklung und Integration des geplanten Bauvorhabens.

Die Planung sichert die städtebauliche Neuordnung des zentralen, Grundstücksbereiches und beseitigt städtebauliche und funktionale Defizite in der örtlichen Situation durch eine ergänzende und raumbildende Schließung der Fläche des Messeparkplatzes zur Rüttenscheider Straße und als Lückenschluss zwischen den Bestandsbebauungen und Quartiersnutzungen nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke.

Durch die Planung wird eine städtebaulich untergenutzte Fläche in zentraler Lage einer neuen, qualitativ hochwertigen Bebauung und Gestaltung zugeführt. Damit sind insbesondere die nachstehende positive Effekte für den Gesamttraum verbunden:

- Lückenschluss und Herstellung des Funktionszusammenhangs im Verlauf der Rüttenscheider Straße
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes durch einen attraktiv gestalteten Platzbereich
- Schaffung von Potenzialen für die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten und Gewerbe in gut erschlossener zentraler Lage
- städtebauliche Entwicklung für zeitgemäße Wohnungen
- attraktives Wohnraumangebot für Bewohner aus dem Stadtteil, dem Stadtgebiet und auch für Zuwanderer; u.a. auch im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

Diese Planungsziele entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden.

Demgegenüber kann die Umsetzung der Planungsziele bezogen auf die umweltrelevanten Belange zu gewissen Beeinträchtigungen führen. Als mögliche Beeinträchtigungen sind hier zunächst ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmemissionen zu nennen.

Innenentwicklung / Wohnungsangebot:

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt bereits vorhanden sind. Die weitgehend integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes.

Die Grundstücksentwicklung kann in diesem Sinne insgesamt auch als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen innerhalb des Stadtteils gesehen werden. Sie stellt eine

wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar.

Durch das weitere Angebot an frei- bzw. öffentlich finanzierten Mietwohnungen und ggf. Eigentumswohnungsbau wird mit der Planung ein nennenswerter Beitrag zur Deckung der Wohnungsnachfrage in Essen und insbesondere im nachgefragten Stadtteil Rüttenscheid geleistet.

Städtebauliche Gestalt:

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung im Plangebiet erfolgt eine relevante Aufwertung des zentralen Bereiches im südlichen Stadtteil und neue Prägung durch eine städtebauliche Dominante, die im Kontext der im Umfeld vorhandenen stadtteilprägenden Gebäude (im Wesentlichen Girardethaus, Rüttenscheider Straße 199, Eckbebauung Gregorstraße) einen weiteren städtebaulichen Kristallisationspunkt neben dem Rüttenscheider Stern bilden kann. Die Planung bildet einen wahrnehmbaren Kontrast zu den gewachsenen Blockrandbebauungen des Stadtteils und bewältigt städtebaulich die schwierige topografische Situation des Vorhabengrundstücks, die Lückenschließung zwischen den unterschiedlich in Erscheinung tretenden Gebäudebeständen nördlich und südlich der Brücke sowie den baulich- räumlichen Abschluss zu den östlich angrenzenden Freiflächen der Park- und Logistikfläche der Messe.

Die Gebäude sollen eine zeitgemäße und attraktive Architektur erhalten, die maßgeblich auch durch eine Durchgrünung mit Dach- und Fassadenbegrünung geprägt ist und so zur optischen Aufwertung des Quartiers beitragen und auch die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens mindern. Die Konkretisierung insbesondere der Freiflächenplanung werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss.

Ersatzbaumpflanzungen:

Für die entfallenden Bäume werden aus primär stadtklimatischen Gründen Neupflanzungen im Plangebiet selbst (10 Bäume) sowie im näheren Umfeld (im Verlauf des geplanten Radweges Rommenhöller Gleis am nördlichen Rand des verbleibenden Messeparkplatzes P2) (22 Bäume) vorgenommen. Diese Ersatzpflanzungen erfolgen zusätzlich zu den Anforderungen, die sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben.

Demnach ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens 10 Bäume zu pflanzen sind.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer/Investor weiterhin zur Erstellung der im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelten erforderlichen externen Ersatzpflanzungen mit 22 Bäumen für die zur Umsetzung des Bauvorhabens notwendigen Baumfällungen innerhalb des Plangebietes. Diese sind im Trassenverlauf des nördlich geplanten Radweges >Rommenhöller Gleis< zu pflanzen. Damit ist der Vollzug des Bebauungsplanes auch im Umfeld des Plangebietes mit einer relevanten Begrünungsmaßnahme verbunden. Der mit dem Bebauungsplan darüber hinaus gehende Eingriff in Natur und Landschaft wird extern über einen Flächenpool des Regionalverbandes Ruhrgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen ausgeglichen.

Durch die städtebauliche Konversion der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> in zentraler innerstädtischer Lage, die bisher als Stellplatzfläche sowie Radwegetrasse auf einer ehemaligen, stillgelegten Bahntrasse genutzt wird und durch eine eher zurückhaltende Begrünung geprägt ist, wird ein hoher städtebaulicher Gewinn erzielt. Dies gilt insbesondere für die benötigten Wohnangebote im Stadtgebiet sowie für die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung der städtebaulichen Lücke und Unterbrechung der Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke sowie der Aufwertung und Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Straßen- und Platzräume. Vor diesem Hintergrund wird der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in den Baumbestand und in die Belange von Natur- und Landschaft durch externe Maßnahmen als angemessen bewertet,

zumal die Entwicklung des Plangebietes keine übermäßige Flächeneinschränkung für die östlich angrenzende Stellplatz- und Logistikfläche P2 der Messe Essen GmbH darstellt.

Gebäudehöhe und Geschossigkeit:

Das Bebauungskonzept mit der angestrebten baulichen Höhenentwicklung als städtebauliche Dominante wurde für die konkrete städtebauliche Situation entwickelt, um insbesondere die schwierigen Übergänge und Nahtstellen zu den angrenzenden Nutzungen Rückseite Girardethaus im Norden sowie Messeparkplätze im Osten städtebaulich zu bewältigen. Die Planung ist auch durch die höhere Durchlässigkeit und Offenheit zur Wittekindstraße hin bei der ansonsten angestrebten dominanten städtebaulichen Neuausrichtung begründet.

Die Gebäudeoberkante der geplanten Bebauung liegt für den westlichen Hochbaukörper bei 141,1 m über NHN im Maximum. Die Gesamthöhe von Teilen dieses Baukörpers wird in Richtung Norden auf 137,5 m über NHN und zur Wittekindstraße auf 134,1 m über NHN beschränkt werden. Hier erfolgt somit ein signifikanter Rücksprung der Gesamthöhe. Diese Höhen ermöglichen -bezogen auf das Niveau der Rüttenscheider Straße- 5 bis 7 Geschosse.

Die in Richtung Osten anschließenden Gebäude weisen 4,5 – 5,5 m geringere Maximalhöhen auf. Die am weitesten von der Wohnbebauung an der Wittekindstraße abgerückten und zum Girardethaus ausgerichteten Gebäudeteile der drei östlichen Baukörper weisen Maximalhöhen von 136,5 m, 136,0 m und 135,5 m über NHN auf. Die Firsthöhen des Girardethauses bewegen sich in diesen Bereichen zwischen 134,9 m und 136,5 m über NHN. Damit entspricht die Höhenentwicklung dieser Bauteile ungefähr dem Girardethaus.

Straßenseitig reduziert sich die zulässige Bauhöhe der drei östlichen Hochbaukörper. Durch die Reduzierung um 2 Geschosse ist die Neubebauung insbesondere gegenüber der Bebauung an der Wittekindstraße abgestaffelt. Die zulässigen Höhen der straßenseitig angrenzenden Bauteile liegen hier bei 129,0 bzw. 129,5 m und anschließend bei 132,3 bzw. 133,0 m über NHN.

Das nördlich angrenzende Girardethaus hat Firsthöhen, die zwischen ca. 133 m und 138,1 m über NHN liegen. Die straßenseitige Attika des Bürogebäudes Rüttenscheider Straße 199 weist eine Höhe von ca. 135,2 m über NHN und das zurückliegende Staffelgeschoss von ca. 138,6 m über NHN auf. Die Firsthöhen der gegenüberliegenden Bebauung an der Wittekindstraße liegen bei ca. 126,5 – 129,0 m über NHN (Wittekindstraße 8-18 und Eckgebäude Ursulastraße 2).

Mit der Neubebauung werden die Höhen der Nachbarbebauung in Teilen zwar überschritten, aber dieses wird im räumlichen Zusammenhang und der Zielsetzung einer städtebaulichen Dominante als hinnehmbar bewertet. Eine Beschränkung auf eine geringere Gesamthöhe bzw. Geschossigkeit wäre eine bauliche Höhenentwicklung, die dem exponierten städtebaulichen Standort nicht gerecht wird, insbesondere auch hinsichtlich der Aufweitung des Straßenraumes durch einen der Bebauung vorgelagerten Platzbereich. Eine größere Gebäudehöhe und höhere Dichte der Bebauung ist in dem verdichteten Kernbereich von Rüttenscheid und unmittelbar an das im Masterplan Einzelhandel ausgewiesene B-Zentrum (Nebenzentrums) somit als angemessen und hinnehmbar zu bewerten. Zudem sind 6 bis 7-geschossige Gebäude an vielen Stellen im Stadtteil Rüttenscheid und insbesondere auch entlang der Rüttenscheider Straße zu finden.

Die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen werden berücksichtigt, so dass auch keine unzumutbaren Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung zu befürchten sind. Insbesondere ist eine Verschattung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Wittekindstraße nicht zu befürchten, da die neu geplanten Baukörper nördlich der Bestandsbebauung liegen.

Verkehr:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrliche Untersuchung erstellt. Darin wurde dargestellt, dass sich in der Umgebung des Plangebietes an den relevanten Knotenpunkten bereits heute in Teilen mangelhafte Verkehrsqualität festzustellen sind. Mit der Entwicklung des Plangebietes ist ein neues Verkehrsaufkommen von ca. 2.127 Kfz-Fahrten am Tag verbunden. Dieses Verkehrsaufkommen führt an den Knotenpunkten im Umfeld jedoch zu keinen weiteren relevanten Verschlechterungen.

Durch die gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das örtliche und überörtliche Radwegenetz sind wesentliche Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens getroffen, so dass sich durch das Vorhaben keine wesentlichen diesbezüglichen Auswirkungen für das Wohnumfeld ergeben.

Die als Fahrradstraße ausgewiesene Rüttenscheider Straße weist eine Verkehrsbelastung von 9.500 bis 12.000 Kfz/Tag auf; die maximale Spitzenstundenbelastung liegt bei 999 Kfz/h im Querschnitt. Die ermittelten Spitzenstundenbelastungen liegen deutlich über der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) genannten zulässigen Stundenbelastung für Fahrradstraßen von etwa 400 Kfz/h. Damit ist die Belastungsgrenze einer Fahrradstraße bereits für den Bestand deutlich überschritten.

Zur umfassenden Bewertung der Bestandssituation wurde zusätzlich eine Auswertung der Unfalldaten im Bereich der Fahrradstraße durch die Stadt Essen und der Polizei vorgenommen. Diese ergaben keine Zunahme an Verkehrsunfällen seit der Einrichtung der Fahrradstraße. Aus dieser Sichtweise ist trotz Überschreitung der empfohlenen Verkehrsbelastungen einer Fahrradstraße von einem verkehrssicheren Zustand des Streckenzuges auszugehen. Aus verkehrlicher Sicht sind zur Sicherung der Entwicklungspotenziale im Bereich der Rüttenscheider Straße eine Reduzierung der Verkehrsbelastung durch die Einführung geeigneter verkehrslenkender Maßnahmen oder eine Rücknahme der Widmung zur Fahrradstraße zu empfehlen. Die Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Rüttenscheider Straße sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens; deren Umsetzung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Darüber hinaus wird künftig neben der Rüttenscheider Straße auch die Wittekindstraße als Fahrradstraße ausgewiesen. Da aber im Rahmen einer Fahrradstraßenweisung der Anliegerverkehr weiterhin zulässig ist, ist das Plangebiet als Anlieger der Wittekindstraße auch in diesem Falle als erschlossen anzusehen. Die vorbereitenden Beschlüsse zur künftigen Anordnung einer Fahrradstraße auf dem Teilabschnitt der Wittekindstraße südlich der Rüttenscheider Straße wurden in Kenntnis der künftigen zusätzlichen Verkehre auf der Wittekindstraße durch das Vorhaben gefasst und unter dieser Voraussetzung als zweckmäßig bewertet. Insbesondere durch die anstehende Umbauplanung der Wittekindstraße kann sichergestellt werden, dass Konflikte zwischen den jeweiligen Verkehrsarten ausgeschlossen werden. Dem Radverkehr wird Priorität eingeräumt, so dass der motorisierte Individualverkehr auf Tempo 30 beschränkt wird und den Radverkehr weder behindern noch gefährden darf. Andererseits besteht für alle Verkehrsteilnehmer nach § 1 der Straßenverkehrsordnung die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan (RK GmbH, Wülfrath, 10/2022) ist trotz Überschreitung der empfohlenen Verkehrsbelastung einer Fahrradstraße von einem verkehrssicheren Zustand auf der Wittekindstraße auszugehen. Damit kann die Notwendigkeit einer Konfliktbewältigung ausgeschlossen werden.

Die zuvor genannten, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele und die dadurch erzielbaren weitreichenden positiven Effekte rechtfertigen mit ihrer entsprechend höheren Gewichtung die für eine Fahrradstraße höhere Verkehrsbelastung auf der Wittekindstraße.

Die bestehende Anbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Wittekindstraße zur tiefer liegenden Fläche des heutigen Messeparkplatzes wird durch eine neue Rampe ersetzt, so dass auch weiterhin eine Durchlässigkeit in Richtung Messeparkplatz gegeben sein wird.

Lärmimmissionen im Plangebiet:

Das Vorhaben selbst ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden. Die aus dem Umfeld auf das Vorhaben einwirkenden Lärmemissionen durch die umliegenden Verkehrsstraßen sowie gewerbliche Nutzungen im Bereich des Girardethauses werden durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. den Ausschluss von Immissionsorten so reduziert, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt gewährleistet sind.

Verkehrslärmemissionen durch das Vorhaben im Umfeld (Fernwirkung):

Aufgrund der durch die Nutzungen im Bebauungsplangebiet induzierten Ziel- und Quellverkehre kommt es zu veränderten Immissionen durch Verkehrslärm auch außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Im Schallgutachten wurden die Beurteilungspegel an den Fassaden der Bestandsbebauung ohne Bebauungsplangebiet als Prognose-Nullfall und mit den angegebenen Verkehren aus dem Bebauungsplangebiet als Prognose-Planfall berechnet (jeweils für denselben Prognosehorizont) und miteinander verglichen.

Aus verschiedenen Verkehrsszenarien wurden für die Lärmberechnungen im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall Verkehrszahlen angesetzt, die für den betrachteten Untersuchungsraum im Sinne eines Worst-Case-Szenarios die aus lärmtechnischer Sicht pessimistischen Werte abbilden. So wurden relevante weitere zukünftige Bauvorhaben (wie die angestrebte Bebauung eines Hochhauses am Messeplatz mit möglichem Einfluss auf die Verkehrszahlen als Vorbelastung (Prognose-Nullfall) für das Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt.

Zur Untersuchung der Auswirkungen aus den planungsbedingten Mehrverkehren auf die schalltechnische Situation im Umfeld sind relevante Immissionsorte festgelegt worden. Hierbei wurde ein räumlich überschaubarer Einwirkungsbereich zugrunde gelegt, der die Strukturen des Verkehrsnetzes und die Vermischung von planbedingtem und allgemeinem Verkehr berücksichtigt. Im Westen liegt mit der Alfredstraße eine verkehrliche Hauptachse, zu der die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet aus Lärmsicht keinen Beitrag leisten. Im Osten wurde der Immissionsort Wittekindstraße 3 untersucht. An der östlich davon liegenden Kreuzung findet eine Vermischung aus Verkehren der Alfred-Krupp-Straße und anliegendem Krankenhaus statt. Im Süden wurde die Grenze des Einwirkungsbereichs an der Kreuzung Rüttenscheider Straße / Florastraße und im Norden an der Martinstraße festgelegt. Im Kreuzungsbereich Rüttenscheider Straße / Martinstraße wurde die Lichtzeichenanlage in die Ausbreitungsberechnungen einbezogen. Immissionsorte, die entsprechend beeinflusst werden, können daher bereits als Bereich angesehen werden, in dem eine Vermischung planbedingter/allgemeiner Verkehr vorliegt bzw. im vorliegenden Fall bestimmt wird durch die übergeordnete Verkehrsachse der Martinstraße.

Mit zunehmender Entfernung vom Plangebiet liegt aufgrund der Vermischung von Verkehren kein dem Plangebiet zuzuordnender Zusammenhang mehr vor.

Als ersten Anhaltspunkt für die Zumutbarkeit des Planvorhabens auf das Umfeld können die Orientierungswerte der DIN 18005 für einen Vergleich des Prognose-Planfall bzw. dem Prognose-Nullfall herangezogen werden. Allerdings liegen an den untersuchten Fassaden der Bestandsbebauung (mit Ausnahme des Gebäudes Girardethaus Nr. 8) die Beurteilungspegel schon im Prognose-Nullfall tags und nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) bzw. Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts).

Geräuschemissionen, die durch die Neuverkehre des Plangebietes im Umfeld hervorgerufen werden, sind vorwiegend im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Wittekindstraße/Ursulastraße zu erwarten. Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass hier im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 61,9 dB(A) tags und bis zu 52,1 dB(A) nachts vorliegen. Die maximalen Pegelerhöhungen liegen am Tag und in der Nacht bei 1,8 dB(A) am

Gebäude Wittekindstraße 10 bzw. 1,7 dB(A) am Gebäude Ursulastraße 2. Somit liegen Pegelerhöhungen zwischen 1 und 2 dB, die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet resultieren, nur im Bereich der Wittekindstraße zwischen Rüttenscheider Straße und Ursulastraße vor. Allerdings liegen hier die Beurteilungspegel auch nach Realisierung der Bebauung unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischt genutzte Gebiete von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht. Diese können als fachliche Zumutbarkeitsschwelle herangezogen werden, weil diese Werte die Belastung in Gebieten definieren, in denen Wohnen als Hauptnutzung zulässig ist.

An allen übrigen untersuchten Immissionsorten in weiterer Entfernung liegen Erhöhungen von bis zu 0,3 dB vor (Wittekindstraße 3, Rüttenscheider Straße nördlich der Wittekindstraße).

Auf der Rüttenscheider Straße südlich der Wittekindstraße ergeben sich aufgrund von Verdrängungseffekten im Verkehr rechnerisch geringfügig geringere Beurteilungspegel. Am Girardethaus kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung der Planbebauung insbesondere gegenüber der Wittekindstraße sogar zu Verminderungen des Pegels um mehr als 5,4 dB.

Die als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden sowohl heute als auch im Prognose-Planfall an keiner Stelle im Umfeld überschritten.

An dem Immissionsort Rüttenscheider Straße 114 wird im Hauptgutachten (Ingenieurbüro Stöcker vom 14.06.2022) ein tabellarischer Wert von gerundet 60,0 dB(A) zum Nachtzeitraum als erstmalig erreicht angegeben. In der ergänzenden Stellungnahme (Ingenieurbüro Stöcker vom 09.08.2024) wurde der rechnerisch tatsächlich ermittelte Wert von 59,96 dB(A) klargestellt. Die Zusatzbelastung durch das Planvorhaben liegt bei diesem ermittelten Wert lediglich bei 0,2 dB(A). Mit dem einwirkenden Schallimmissionspegel von 59,96 dB(A) wird der als gesundheitlich bedenklich geltende Wert von 60 dB(A) nicht überschritten. Zu berücksichtigen ist, dass der Immissionsort Rüttenscheider Straße 114 in einen Bereich fällt, in dem wahrscheinlich bereits eine Vermischung planbedingter und allgemeiner Verkehre im vorliegenden Fall bedingt durch die übergeordnete Verkehrsachse der Martinstraße stattfindet. Weiterhin ist für den Immissionsort Rüttenscheider Straße 114 festzuhalten, dass das Gebäude eine Lärm abgewandte Seite aufweist und die Erdgeschosszone durch eine Lärm unempfindliche Einzelhandelsnutzung in Anspruch genommen wird.

Damit erweist sich die Pegelerhöhung insgesamt als nur geringfügig. Sie liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A) beginnt (vgl. hierzu OVG Münster, Urteil vom 26.11.2018 - 10 D 35/16. NE, juris Rn. 131 mit Hinweis auf OVG Münster, Urteil vom 06.02.2014 - 2 D 104/12. NE, juris Rn. 44 und vom 13.03.2008 - 7 D 34/07, juris Rn. 126).

Insgesamt liegen die Erhöhungen der Beurteilungspegel aufgrund des Planvorhabens an allen exemplarisch untersuchten Immissionsorten im Umfeld bei weniger als 2 dB tags und nachts. Somit ist zwar mit der Umsetzung der Planung im Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen eine weitere Erhöhung der bereits heute vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte verbunden; zu berücksichtigen ist aber, dass das Maß tolerierbarer Lärmimmissionen an dieser Stelle für die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Verkehrsnetzes mit seinen unverzichtbaren Hauptverkehrsstraßen ein höheres sein muss, als an anderen Straßen mit geringerer gesamtstädtischer Bedeutung. Die hinnehmbaren Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete, nach denen sich die grundsätzliche Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Bereiche richtet, können hier höher ausfallen, als an anderer Stelle.

Es handelt sich an dieser Stelle um eine sinnvolle, zusammenhängende Planung, die zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Teilbereiches beiträgt. Der Zielsetzung der Stadt Essen, mit der Planung zu einer nachhaltigen Stützung und Stärkung des Stadtteils Rüttenscheid

beizutragen und die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen zu verbessern, soll unter Abwägung der konkreten Verhältnisse und der für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe der Vorrang gegenüber einem Beibehalt der Immissionseinwirkungen ohne die Planbebauung eingeräumt werden.

Zur geplanten Erschließung des Plangebietes über die Anbindung an die Wittekindstraße wurden Alternativen geprüft. Eine Anbindung an die Rüttenscheider Straße scheidet aus topografischen Gründen aus. Eine Erschließung von Norden über die Zufahrt zu den Messeparkplätzen ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Zufahrt steht im privaten Besitz der Messe Essen und es besteht keine Verfügbarkeit. Auch stehen die logistischen Rahmenbedingungen des Messeverkehrs, z. B. Zufahrtsbeschränkungen, einer Anbindung des Vorhabens entgegen. Somit besteht mit der Anbindung an die Wittekindstraße die einzige Möglichkeit die Fahrerschließung des Vorhabens zu sichern.

Das Verkehrskonzept Rüttenscheider Straße (Planersocietät, Stand 06/2024) wird in der >Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung für den B- Plan 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, RK GmbH (Wülfrath)< vom 05.08.2024 betrachtet. Im Vergleich der Vorzugsvariante des Verkehrskonzeptes zum sogenannten Analyse-Plus- Fall (beides Verkehrskonzept Rüttenscheider Straße, Planersocietät, Stand 06/2024) ergeben sich relevante Reduzierungen der prognostizierten Verkehrsbelastungen. Diese ergeben für die Rüttenscheider Straße zwischen Wittekindstraße und Franziskastraße ca. -1.000 Kfz/Tag, für die Rüttenscheider Straße zwischen Wittekindstraße und Josephinenstraße ca. -300 Kfz/Tag und für die Wittekindstraße zwischen Rüttenscheider Straße und Alfried- Krupp- Straße ca. -300 Kfz/Tag. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung für den B- Plan Nr. 7/17 (RK GmbH 10/2022) lagen diese reduzierten Ergebnisse noch nicht vor und konnten dementsprechend nicht berücksichtigt werden. Die in dieser Verkehrsuntersuchung (RK GmbH 10/2022) getroffenen Annahmen bilden somit den Worst-Case ab und die Ergebnisse liegen auf der sicheren Seite. Da die ursprünglichen Verkehrswerte Grundlage für die Prognoseberechnung im Schallgutachten (Ingenieurbüro Stöcker vom 14.06.2022) waren, ist bei Einbeziehung der künftig zu erwartenden geringen Verkehrsbelastungen davon auszugehen, dass die Lärmprognosen auf der sicheren Seite liegen, den Worst- Case darstellen und künftig eher unter den angegebenen Werten liegen.

Da das städtebauliche Projekt des Grundstückseigentümers/ Investors eine für die Urbanen Baugebiete gewünschte und tragfähige Planung und in Hinsicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung das mögliche Maximalkonzept darstellt und die Nutzungsverteilung innerhalb der Baugebiete städtebaulich sinnvoll gewichtet ist, ist die Prüfung und Bewertung der Auswirkungen der Planung, insbesondere durch die bereits erwähnten, begleitenden Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung RK GmbH vom 05.10.2022 mit ergänzender fachgutachterlicher Stellungnahme vom 05.08.2024 sowie die Schallschutzuntersuchung Ingenieurbüro Stöcker vom 14.06.2022 und ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme vom 09.08.2024), auf die konkreten Flächen und Flächenanteile mit ihren räumlichen Zuordnungen der städtebaulichen Projektplanung abgestellt. Die o.g. Fachgutachten kommen auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht zu unverträglichen Konflikten oder städtebaulichen Spannungen führt, insbesondere in Hinsicht auf die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte der TA- Lärm für die prognostizierte Verkehrszunahme. Für den Fall, dass die angesetzten Flächen und Flächenanteile zur Bauantragstellung begründet geändert werden und möglicherweise eine negativ geänderte Immissionslage zur Folge haben, wird sich der Grundstückseigentümer/Investor vertraglich verpflichten, eine geänderte Immissionslage zu klären und ggf. das Nutzungskonzept anzupassen, wenn in Folge der Konzeptänderung Immissionsrichtwerte im Plangebiet oder im Umfeld überschritten werden. Eine solche Vorgehensweise ist insbesondere im Hinblick auf die gebotene planerische Zurückhaltung bei der Ausgestaltung Urbaner Gebiete (MU) geboten und wird durch das Vorliegen eines einzigen zusammenhängenden Entwicklungsgrundstück in der Hand eines einzigen Grundstückseigentümers/Investors ermöglicht.

#### Das Naturdenkmal Platane:

Das >Naturdenkmal Platane< liegt im Schwerpunkt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, ragt aber mit seinem Schutzbereich und ggf. weiteren Wurzelbereichen in den Geltungsbereich hinein. Im Geltungsbereich wird der Schutzbereich von einer Hauszuwegung und der Anbindungsrampe zur Grugatrasse tangiert, aber der Schutzzweck durch diese nicht relevant beeinträchtigt. Die geplante östliche Tiefgaragenzufahrt tangiert zwar nicht unmittelbar den Schutzbereich, möglicherweise aber über den grundsätzlichen Schutzbereich hinausgehende Baumwurzeln. Da der Schutzzweck durch die Maßnahmen nicht relevant beeinträchtigt wird, überwiegt das öffentliche Interesse an dem notwendigen Netzschluss zwischen Wittekindstraße und Grugatrasse, auch weil die Beeinträchtigungen des Naturdenkmals durch konstruktive Maßnahmen gemindert werden, indem die Fuß- und Radwegerampe u. a. mit Geländer als Brücke ausgeführt werden soll. Die Zuwegung zu dem östlichen Gebäude tangiert ebenfalls den Schutzbereich. Da auch hier der Schutzzweck nicht relevant beeinträchtigt wird, ist eine Abweichung mit den Belangen Natur und Landschaft vereinbar, weil in diesem Einzelfall andernfalls eine unzumutbare Belastung vorliegen würde, zumal die Zuwegung auch hier über eine Brücke geplant ist und eine Beeinträchtigung minimiert wird. Die Planung für die Anschlussrampe wurde bereits im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Essen abgestimmt. Der Beirat bei der UNB wurde am 21.11.2024 zu der Planung beteiligt und hat der von der UNB vorgesehenen Befreiung (Genehmigung) gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für die Maßnahme im Bereich des Naturdenkmals II/8 der Naturdenkmalschutzverordnung vom 30. Oktober 2020 zugestimmt. Die Naturschutzverbände haben gemäß § 66 Absatz 1 Nummer 3 Landesnaturschutzgesetz ebenfalls keine Bedenken gegen eine Befreiung geäußert; sie haben nur Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegeben.

Für diese beiden Maßnahmen ist zum Ausschluss eines Verstoßes gegen die Naturdenkmalverordnung- der eigentliche Befreiungsantrag parallel zum nachfolgenden Bauantragsverfahren zu stellen. Damit das Vorhaben, hier die östliche Tiefgaragenzufahrt, mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, sind auch hier konstruktive Maßnahmen zu berücksichtigen, z. B. Spundungsmaßnahmen. Da jedoch im Zuge der Maßnahme ein Teil des Schutzbereiches entsiegelt werden kann und fachgerecht wieder aufgefüllt wird, ist diese Einzelmaßnahme in den Befreiungsantrag einzubeziehen.

Unter den vorstehenden grundsätzlichen Maßgaben kann das Bauvorhaben realisiert werden, ohne die Belange des Naturdenkmalrechtes relevant zu beeinträchtigen. Die vollständigen Details der konstruktiven Ausführung der einzelnen Maßnahmen und die Auflagen aus dem Naturdenkmalrecht werden im Einzelnen und abschließend mit den Befreiungsanträgen und deren Genehmigung geregelt. Den öffentlichen und privaten Belangen wird mit diesem Verfahren jeweils ausreichend Rechnung getragen.

#### Fazit

Durch die städtebauliche Konversion der verhältnismäßig kleinen Entwicklungsfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> in zentraler innerstädtischer Lage, die bisher als Stellplatzfläche sowie Radwegetrasse auf einer ehemaligen, stillgelegten Bahntrasse genutzt wird und durch eine eher zurückhaltende Begrünung geprägt ist, wird ein hoher städtebaulicher Gewinn erzielt. Dies gilt insbesondere für die benötigten Wohnangebote im Stadtgebiet sowie für die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung der städtebaulichen Lücke und Unterbrechung der Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Rüttenscheider Brücke sowie der Aufwertung und Attraktivierung der öffentlich nutzbaren Straßen- und Platzräume.

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Verfahren sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **XII. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Essen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7  
Stadtplanung und Bauen

Andreas Müller  
Amtsleiter

Martin Harter  
Geschäftsbereichsvorstand