

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

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid

Zusammenfassende Erklärung

vom 19.06.2025

Rechtsgrundlage: §10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Ziel des Bebauungsplanes	3
II. Verfahrensablauf	5
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.2. Zusätzlicher Workshop	5
1.3. Veröffentlichung	6
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	6
2.1. Frühzeitige Beteiligung	6
2.2. Beteiligung parallel zur Veröffentlichung	7
3. Umweltprüfung	7
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	10
IV. Beschluss und Rechtskraft	11

I. Ziel des Bebauungsplanes

Im Einzelnen werden 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 Stadtteilfunktionen 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 Gestaltungsverfahrens entwickelt werden. Weiteres regelt der städtebauliche Vertrag.

II. Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des ASPB am 19.09.2019 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung II wurde am 24.05.2018[angehört.

Aufgrund von intensiven Abstimmungsprozessen sowie durch die pandemiebedingten Einschränkungen hat sich das Verfahren verzögert, so dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erst im Herbst 2020 durchgeführt werden konnte.

Die Planunterlagen wurden ausgestellt vom 19.10.2020 - 30.10.2020, Montag-Freitag, 8.00 Uhr - 15.00 Uhr. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung sowie ein Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros erläuterten die Pläne zusätzlich am 20.10.2020 von 15:00 - 18:00 Uhr und am 29.10.2020, von 09:00 - 12:00 Uhr jeweils im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am Dienstag, den 27.10.2020 mit zwei Veranstaltungen um 18.00 Uhr sowie um 20.30 Uhr statt.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen:

- Verlegung des Fuß- und Radweges „Grugatrasse“
- Entfall von „Freiflächen“
- Nutzung der Messeparkplätze für Freizeitaktivitäten, Stadtteilstädte etc.
- Entfall von Vegetation/ Erhalt des Baumbestandes
- Klimatische Auswirkungen
- Baudichte und Geschossigkeit
- Verzicht auf geplante Bebauung
- Wohnungsbedarf
- Verkehrszunahme, verkehrstechnische Auswirkungen
- Stellplätze /Parkplatzproblematik
- Soziale Infrastruktur
- Gesamtentwicklung Messeparkplatz

1.2. Zusätzlicher Workshop

Über die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus fand am 19.11.2020 ein Workshop statt, bei dem Spielräume der Planung vertieft diskutiert wurden. Auf die Möglichkeit der Teilnahme an dem Workshop wurde im

Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Es meldeten sich 44 Bürgerinnen und Bürger aus der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes, aus Rüttenscheid und aus der Gesamtstadt zur Teilnahme an.

Coronabedingt wurde der Workshop als Online-Veranstaltung durchgeführt. Die technische Durchführung und Moderation des Workshops erfolgte durch ein Kooperationssteam der Büros NetzwerkStadt und Urbane Transformation, welche auf die Durchführung von Moderationsverfahren spezialisiert sind. Begleitet wurden die Erörterungen durch Fachleute aus dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen sowie aus den Planungsbüros HPP Architekten und atelier stadt & haus.

In drei Arbeitsgruppen wurden in jeweils drei Arbeitsphasen folgende drei Themen unter Begleitung der Fachleute erörtert:

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

1.3. Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 07.11.2024 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung II in ihrer Sitzung vom 24.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7/17 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 46/2024 vom 15.11.2024 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 19.11.2024 bis 20.12.2024. Die Planunterlagen konnten außerdem im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Während der Veröffentlichung war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Neue wesentliche Anregungen wurden nicht vorgebracht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

2.1. Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 20.05.2021 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- mögliche Nutzungskonflikte durch gewerbliche Schallemissionen aus dem Umfeld
- Zweifel am in der Begründung aufgeführten Wohnungsbedarf
- Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse
- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes mit dem Ziel Mobilitätswende

- ggf. Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den U-Stadtbahn-Bauwerken

2.2. Beteiligung parallel zur Veröffentlichung

Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 07.11.2024 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der parallel zur Veröffentlichung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Ordnungsbehördliches Verbot eines zusätzlichen Anschlusses von anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser an den Stauraumkanal Sankt Annental.

3. Umweltprüfung

Die Umweltbelange wurden in einer ausführlichen Umweltprüfung gemäß §§ 2 Absatz 4 und 2a BauGB detailliert untersucht und im Umweltbericht beschrieben. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und lag allen abwägenden Entscheidungen zugrunde.

Die Ermittlung des Untersuchungsumfanges und die Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte im Scoping-Verfahren durch die zuständigen Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange. Die Prognosen über die relevanten Auswirkungen sowie die Vorschläge zu deren Vermeidung, Minderung und Kompensation wurden dabei nach Schutzgütern getrennt erstellt. Einzelne Aspekte wurden vertiefend in fachgutachtlichen Stellungnahmen oder Fachgutachten ermittelt.

Im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung wurden relevante Beeinträchtigungen der folgenden Schutzgüter ermittelt:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft/Lufthygiene
- Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

Auswirkungen auf Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

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 sowie die durch Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisteten Maßnahmen lassen keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Vorhaben ist mit dem Verlust von sehr kleinteiligen und hochgradig isolierten Lebensräumen kulturfördernder 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 Frei-flächen der Wohnbebauung gegenüberzustellen, die sich ebenfalls an kulturfördernde 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.

Auswirkungen auf Fläche

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.

Da der Bedarf an gemischt genutzten Flächen in zentraler Lage jedoch nachgewiesen wurde, ist davon auszugehen, dass die Realisierung eines urbanen Gebietes auf der Fläche des Parkplatzes gleichzeitig zur Verringerung des Drucks auf andere potentielle Bauflächen beiträgt. Aus den sonstigen Qualitätsmerkmalen des Plangebietes und der Nähe zum Grugapark lässt sich auch kein Vorrang einer Freiflächenentwicklung ableiten.

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

Auswirkungen auf Boden

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.

Auswirkungen auf Wasser

Die Belange des Schutzgutes Wasser stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung nicht entgegen.

Auswirkungen auf Luft/Lufthygiene

Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor. 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.

Das Vorhaben ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Auswirkungen auf Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Das Vorhaben führt in Folge des im Planzustand erhöhten Versiegelungsgrades zu Veränderungen der stadt- bzw. geländeklimatischen Verhältnisse bei der Temperaturausgleichsfunktion, 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.

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.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

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.

Die Umweltbelange wurden letztendlich so berücksichtigt, dass schädliche Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden, unvermeidliche nach Möglichkeit gering gehalten werden und bei Bedarf so weit möglich kompensiert wurden. Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen bzw. enthält Hinweise, die für die wesentlichen Umweltbereiche die notwendige Verträglichkeit gewährleisten.

III. 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 Straßen-raumes 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.

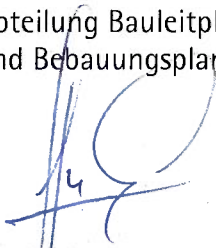
Demgegenüber kann die Umsetzung der Planungsziele bezogen auf die umweltrelevanten Belange zu gewissen Beeinträchtigungen führen. Als mögliche Beeinträchtigungen sind hier zunächst ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmemissionen zu nennen.

IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße/Wittekindstraße“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 09.04.2025 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen tritt der Bebauungsplan Nr. 7/17 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung


Friedhelm Stärk
Abteilungsleiter



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Andreas Müller
Amtsleiter