

# Geschäftsbericht 2022

# 61

Mit Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022-2023

Amt für  
Stadtplanung  
und Bauordnung

STADT  
ESSEN

# Geschäftsbericht 2022

---

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
Vorwort	2
Innenstadtentwicklung (Schwerpunktthema)	4
Regionale Kooperationen	13
Wohnungsbedarf 2030	17
Masterplan Einzelhandel	21
Klimaschutz und Klimaanpassung	23
Öffentlichkeitsbeteiligungen	24
Baukultur	27
Planungs- und Bauprojekte	29
Digitalisierung	37
Bauaufsicht	39
Verwaltung	41
Denkmalschutz, Denkmalpflege und Stadtarchäologie	44
Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022-2023	54
Anhang	61

## Abbildungsverzeichnis

Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Mit Ausnahme von :

Seite 6	Diana Blinkert, EMG
Seite 9	RKW Architekten
Seite 10 oben	AGN Niederberghaus & Partner
Seite 10 unten	gna Grimbacher Nogales Architekten GmbH
Seite 11	DWI Gruppe, Architekturbüro Brüning Rein
Seite 12	ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS
Seite 15	ARGE Freiheit Emscher Stahm/SHP/LAND
Seite 25	ARGE RHK/SRK/Greenbox
Seite 26	HPP Architekten
Seite 30	HPP Architekten
Seite 31	Geising & Böcker GmbH
Seite 32+33	Büro Koschany+Zimmer Architekten
Seite 34	gmp International GmbH
Seite 35	Büro Albert Speer+Partner GmbH
Seite 44	Stephan Assenmacher
Seite 48	Margarethe Krupp-Stiftung / Peter Gwiazda
Seite 50	Historische Archiv Krupp

Herausgeber:

Stadt Essen  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Lindenallee 10  
45121 Essen

## Vorwort

Revitalisierung ist das Gebot der Stunde



Die Corona-Pandemie hat die Welt und uns hart getroffen. Die Städte und insbesondere die Innenstädte erfuhren den Lockdown, nichts ging mehr und mancher Einzelhandel, manche Gastronomie und viele Dienstleitungen haben diese Phasen nicht überlebt. Das hat die Krise der Innenstädte, so auch in Essen, weiter verschärft. Vieles wurde dazu bereits publiziert und muss nicht wiederholt werden. Aber: laufen lassen ist keine Option. Unsere Innenstadt ist es immer wert sich mit aller Kraft gegen negative Entwicklungen zu stemmen. Also: aus der Krise in neue Perspektiven! Daher liegt der Schwerpunkt des Geschäftsberichts auf diesem Thema.

Im Amt für Stadtplanung und Bauordnung wurde organisatorisch ein neues Sachgebiet „Innenstadt, Stadtgestaltung, Stadtbildpflege“ eingerichtet. Die drei Aufgabenbereiche hängen eng miteinander zusammen, ebenso eng gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde. Ein Kümmerer für die planerischen und gestalterischen Fragen des Mittelpunktes der Stadt ist eine gute Voraussetzung für funktionale und visuelle Verbesserungen unseres zentralsten Stadtraums. Der personelle Aufbau des Sachgebietes ist noch nicht abgeschlossen.

Gleichzeitig stehen wichtige Entwicklungen in der Innenstadt an, die positive Impulse für die Bewohner, die Wirtschaft und die Aufenthaltsqualität ausstrahlen. Zu nennen sind beispielhaft die Umgestaltung des Willy-Brandt-Platzes, die Revitalisierung des Kaufhof-Gebäudes als neuer Königshof, der Umbau des Eick-Hauses, das geplante Bürgerrathaus, das neue Eltingviertel am Radschnellweg 1 und einiges mehr, das Sie in diesem Bericht lesen können. Flankiert von Fördermitteln des Landes befinden wir uns auf einem guten Weg. Attraktive Mieten haben wieder neues Leben in leerstehende Ladenlokale gebracht.

Die Corona-Pandemie hat zweifellos einen Schub in der Digitalisierung der Verwaltung und der Gesellschaft bewirkt. Räumlich flexibles Arbeiten (mobile Arbeit) und neue Formate in der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Planung haben einen Stillstand verhindert. Digitale Veranstaltungen zur Stadtplanung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern gut angenommen. Es muss allerdings das Ziel sein zu persönlichen Kontakten mit den Bürgerinnen und Bürgern zurück zukehren. Es ist zu beobachten, ob es pandemiebedingt zu nachhaltigen stadtstrukturellen Veränderung kommt. Die Reduzierung des Verkehrs war ein temporäres Phänomen, der Rückzug von Nutzern zum Beispiel aus Büroflächen könnte endgültig sein.

Im vorherigen Geschäftsbericht habe ich über eine nachhaltige Stadtplanung im Hinblick auf die Klimaveränderungen gesprochen. Das Thema bleibt dauerhaft auf der Agenda. Die Planung ordnet sich in die jüngst vom Rat der Stadt Essen beschlossenen Nachhaltigkeitsziele ein. Die Konzentration auf die Innenentwicklung, wassersensible Konzepte sowie die Durchgrünung der Baugebiete sind kontinuierliche Aufgaben des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung.

Bemerkenswert ist für mich die außerordentliche Nachfrage nach städtebaulichen Planungen und Bebauungsplänen insbesondere für den Wohnungsbau. Der Bedarf ist noch längst nicht gedeckt. Dies schlägt sich im neuen Arbeitsprogramm Bauleitplanung nieder, das weit mehr als zwei Dutzend neue Verfahren verzeichnet, die priorisiert nur nacheinander abgearbeitet werden können. Hier trifft eine große Nachfrage trotz aller internen Optimierungen auf eine begrenzte Personalkapazität und Finanzausstattung.

## Geschäftsbericht 2022

---

Die kriegsbedingten Flüchtlingsströme aus der Ukraine auch nach Essen stellen uns wieder vor neue, aber nicht unbekannte Herausforderungen. Was dies für den lokalen Wohnbedarf und den Wohnungsmarkt bedeutet, ist zur Zeit lediglich in Umrissen verschiedener Szenarien erkennbar. Danach ist von einem zusätzlichen Wohnbedarf auszugehen.

Das Modell der integriert Studierenden hat sich im laufenden Generationenwechsel in unserem Amt bewährt. Die Nachwuchskräfte studieren und arbeiten phasenweise im Fachbereich mit. Am Ende des Studiums übernimmt die Stadt sie als dauerhaft Beschäftigte mit profundem Fach- und Verwaltungswissen.

Nicht unerwähnt möchte ich lassen, dass sich im Amt für Stadtplanung und Bauordnung drei wichtige Personalveränderungen vollzogen haben. Herrn Dieter Schmitz folgte in der Leitung der Bauaufsicht Frau Martina Stefens nach und Frau Ina Hanemann folgte Frau Dr. Beckers als Leiterin der Unteren Denkmalbehörde. Bedauerlicherweise – für unseren Fachbereich – folgt Frau Hanemann einem Ruf des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen und leitet dort die Oberste Denkmalbehörde. Eine neue Leitung der Unteren Denkmalbehörde ist noch nicht besetzt.

Die Position der Stadtarchäologie, die Jahrzehnte durch Herrn Dr. Hopp ausgefüllt wurde, wurde nun mit Herrn Dr. Müller-Kissing nachbesetzt. Die Persönlichkeiten von Frau Dr. Beckers, Herrn Dr. Hopp und Herrn Schmitz haben die erfolgreiche Arbeit in unserem Fachbereich durch ihre Kompetenz und ihr Engagement maßgeblich geprägt. Die Nachfolgenden knüpfen mit ihrer langen Erfahrung direkt daran. Das ist Anlass genug die vielfältigen Aufgaben und Arbeitsweisen der Unteren Denkmalbehörde etwas ausführlicher zu beschreiben.

Ich wünsche Ihnen nun eine angeregte Lektüre des Geschäftsberichts, in dem Sie u. a. viele interessante Projekte und Berichte zur Baukultur, zur Bauaufsicht und der Bauverwaltung sowie der Denkmalpflege und Stadtarchäologie finden und zu den Themen, die ich hier nur angerissen habe.

A handwritten signature in black ink, consisting of the name 'Ronald' followed by a stylized, cursive monogram.

Ronald Graf  
Amtsleiter

### Innenstadtentwicklung (Schwerpunktthema)



Ansicht Limbecker Straße

Nach bleiernem Corona-Monaten zu Beginn des Jahres 2021 kam das Leben mit dem Sommer in die Innenstadt zurück. Es zeigte sich anhand des pulsierenden Treibens auf den Einkaufsstraßen Limbecker und Kettwiger und anhand der gemessenen Passantenfrequenzen, die wieder auf dem Vor-Corona-Niveau waren. Viele Menschen shoppten in den Läden, Angestellte gingen wieder in die Büros, Restaurants und Cafés am Kennedyplatz waren gut besucht.

Dennoch ist heute klar: Die Innenstadt wird sich verändern. Die Corona-Pandemie, die ja noch nicht hinter uns liegt, wirkt wie ein Brandbeschleuniger und macht Defizite in allen Bereichen unseres Lebens sichtbar. In der Innenstadt sorgten zwei unausweichliche Lockdowns zwischenzeitlich für unwirkliche Leere, Ladenlokale mussten stellenweise schließen und Neueröffnungen rechneten sich mitunter nicht. Branchenverbände gehen heute von einer weiteren Zunahme der Leerstände aus. Denn zum einen wurde durch staatliche Überbrückungshilfen die Lage kaschiert. Zum anderen macht der Einzelhandel aufgrund der Onlinekonkurrenz und eines Konsumverzichts in Bevölkerungsteilen weniger Umsatz. Die hohen Innenstadtmieten, welche in den letzten Jahren Rekordwerte erreichten, können so nicht mehr bedient werden.

Der Onlinehandel dagegen boomte auch während der Lockdowns und nimmt weiter zu, immer mehr Lieferverkehr führt zu neuen Herausforderungen im Bereich der City-Logistik. In der Arbeitswelt führte die Pandemie zu einem Schub in der Digitalisierung, Angestellte arbeiteten plötzlich von zuhause – vielerorts ohne Probleme, so dass Unternehmen über das Einsparen von Büroflächen nachdenken. Kunst und Kultur wurden bitter vermisst, weil Einrichtungen für lange Zeit schließen mussten. Der ÖPNV wurde von vielen gemieden, ist mittlerweile aber wieder gefragt. Der Anteil der Fahrrad- und Pkw-Nutzer stieg in der Pandemie

#### Welche Rückschlüsse können aus der Pandemie für die Innenstadt gezogen werden?

Erstens: Eine zeitweise erschreckend leere Innenstadt führte einem die große Bedeutung eines attraktiven öffentlichen Raums mit Aufenthaltsqualität auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten vor Augen. Parks und Plätze müssen Orte mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiven Freizeitangeboten sein – insbesondere im Herzen der Stadt. Entsiegelung, mehr Grün und Wasser in den Straßen, auf Plätzen (und Dächern) sind nicht nur im Zusammenhang mit der Klimakrise angebracht, sondern erzeugen auch mehr Lebensqualität.

Zweitens: Einzelhandel und Arbeitswelt werden sich aufgrund der weiter zunehmenden Digitalisierung deutlich verändern, die Essener Innenstadt muss stadtspezifische Lösungen für den Umgang mit freiwerdenden Flächen finden. Die gute Nachricht ist: die Schrumpfung im Einzelhandel kann auch als ein Gesundenschrumpfen betrachtet werden und Freiräume für eine neue Nutzungsmischung anbieten. Doch wie stehen Eigentümer dieser Transformation gegenüber? Werden Mieten gesenkt, um neuen Nutzungen eine Chance zu geben? Wird trotz sinkender Einnahmen in Immobilien investiert, was insbesondere in Bezug auf klimaschützende, energetische Bestandsanierung dringend wäre?

Drittens: Kunst und Kultur sind nicht nur Freizeitspaß, sondern ein bedeutender Wirtschaftszweig und Garant für Demokratie, Vielfalt und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die entstehenden Freiräume in der Innenstadt bedeuten Chancen für Teilhabe, kreative Nutzungen und lokale Ökonomie sowie neue Zielgruppen.

Viertens: Die Pandemie hat die Bedeutung des Fahrrads gestärkt. Der ÖPNV ist nach dem Lockdown trotz Befürchtungen weiterhin gefragt.

## Geschäftsbericht 2022

---

Umweltfreundliche Mobilität kann (mit den dazugehörigen Dienstleistungen) ein wichtiger Baustein einer nutzungsgemischten Innenstadtentwicklung sein.



Leerstand Einzelhandel

### Die Zukunft der Essener Innenstadt

Die Einkaufsstadt war viele Jahrzehnte ein Erfolgsmodell. Mit dem Wiederaufbau wurde das Ziel verfolgt, der Kohle- und Stahl-Stadt auf dem Grundgerüst einer autogerechten Stadt mit Handel und Verwaltung weitere Standbeine zu verleihen. Doch durch Konkurrenz in den Nachbarstädten und Digitalisierung befindet sich die Innenstadt heute in einem Transformationsprozess – weg von der reinen Einkaufsstadt, hin zu einem attraktiven und vielfältigen Treffpunkt. Die Corona-Pandemie beschleunigt diesen Prozess.

Wie soll die Zukunft der Essener Innenstadt konkret aussehen? Dieser Frage wird in einem Leitbildprozess im Jahr 2022 nachgegangen. Der Prozess soll als Impulsgeber dienen und viele verschiedene Innenstadtakteure zusammenbringen. Erste Einblicke in ein Zukunftsbild der Essener Innenstadt vermitteln bereits laufende Projekte, wie das neue Eltingviertel, Bürgerrathaus oder Eickhaus. Diese und weitere Projekte werden im Folgenden vorgestellt.

### **Leitbild und Integriertes Stadtentwicklungskonzept Innenstadt**

#### Anlass

Der Rat der Stadt Essen hat im Jahr 2021 die Stadtverwaltung beauftragt, eine Weiterentwicklung des Innenstadtentwicklungsprozesses im Kontext einer Zusammenführung bestehender Entwicklungsprozesse und -konzepte zu erarbeiten.

Aktuell laufende Wandlungsprozesse in der Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt stellen die Innenstädte vor neue Herausforderungen und machen ein gemeinsames, strategisches und dauerhaftes Handeln aller beteiligten Akteure zur weiteren Transformation dieses für die Gesamtstadt so bedeutsamen Raums erforderlich. Der Handlungsdruck wird durch die andauernde Corona-Pandemie schneller sichtbar (u. a. Leerstände und sinkende Mietpreise in den 1A-Lagen, Bedeutungsverlust des Einzelhandels, Bedeutungsgewinn des öffentlichen Raums und seiner Qualitäten, Forderung nach einer neuen Multifunktionalität) und steigert die Notwendigkeit, sich frühzeitig mit den Herausforderungen aber auch Perspektiven und Chancen der Innenstadt auseinanderzusetzen. Auch in der Essener Innenstadt können viele der landesweit bereits sichtbaren Veränderungsprozesse festgestellt werden: Der Flächenrückgang des stationären Handels bewirkt eine Zunahme an Leerständen auch in den Haupteinkaufslagen, Straßenbilder verändern sich durch Trading-Down-Prozesse, öffentliche Plätze werden aufgrund ihrer Monofunktionalität wenig genutzt und durch den Klimawandel müssen private und öffentliche Plätze sowie Gebäude mithilfe geeigneter Anpassungsmaßnahmen resilienter ausgestaltet werden. Neue Querschnittsthemen, wie die Steigerung der Biodiversität, neue Formen der Mobilität sowie die Integration der Digitalisierung müssen mitgedacht und mit den bestehenden Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht werden. Im Zusammendenken der vielfältigen Innenstadtthemen liegt die Chance für gemeinsame Lösungen von hoher Qualität und Synergieeffekten. Es gilt, im Rahmen einer integrierten Gesamtstrategie neue Zielvorstellungen für die Essener Innenstadt zu erarbeiten, die zum einen konkrete Vorgaben für den weiteren Entwicklungsprozess machen, zum anderen aber auch genügend Raum für zukünftige Ideen und Experimente offenlassen. Die Bearbeitung beginnt hierbei nicht bei null, sondern greift Zielvorstellungen und Aussagen bereits erarbeiteter Konzepte und Prozesse auf. An aktuelle und anstehende Planungen, wie zum Bürgerrathaus oder Willy-Brandt-Platz, wird angeknüpft.

#### Zeitplan

Die besondere Anforderung im Erarbeitungsprozess besteht derzeit aus dem Gegensatz von einerseits „Zeitdruck“ und andererseits „Zeit nehmen“. Das IEK (Integriertes Entwicklungskonzept) muss unter hohem Zeitdruck erarbeitet werden, da die Herausforderungen in der Essener Innenstadt zu einem

## Geschäftsbericht 2022

---

schnellen Handeln drängen und ein orientierungsstiftendes Programm für die Akteure bislang fehlt. Jedoch benötigt die Erarbeitung eines so umfassenden und für die Stadt bedeutsamen Konzepts mit großer Themenvielfalt und breiter Beteiligung einen zeitlichen Vorlauf und die frühzeitige Bereitstellung finanzieller und personeller Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung. In Bezug auf diese besonderen Anforderungen wurde von der Verwaltung ein Zeit- und Verfahrensplan entworfen, der sich grob in folgende Phasen unterteilen lässt:

- 1) Vorbereitungsphase (bis Ende 2021)
- 2) Leitbildphase (in 2022)
- 3) Erarbeitungsphase Integriertes Entwicklungskonzept (von 2023 bis 2024)
- 4) Umsetzungsphase (ab 2024)

Während das Leitbild nur grobe Leitplanken für die Innenstadtentwicklung setzt, betrachtet das IEK die Themen der Innenstadt detaillierter, formuliert konkrete Maßnahmen und hinterlegt diese mit Priorisierungen und Kosten. Bei der Erarbeitung des IEK soll eine umfangreiche Beteiligung der Innenstadtakteure sowie der Öffentlichkeit stattfinden.

### Sofortprogramm Innenstadt

Um die Innenstädte zu stärken hat das Land NRW ein „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ aufgelegt, das mittlerweile in die dritte Runde gegangen ist. Gefördert werden die Anmietung von Ladenlokalen oder der Zwischenerwerb von leerstehenden Immobilien sowie Expertisen, Beratungen und Moderationsprozesse. Die Stadt Essen hat sich mit mehreren Maßnahmen erfolgreich beworben. Ein Großteil dieser Maßnahmen wird durch das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement und die Essen Marketing GmbH (EMG) umgesetzt. Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung wird mit einer Studie zum Marktkirchenumfeld untersuchen lassen, welche Perspektiven der Stadtraum rund um die Marktkirche bietet.



Marktkirche, Diana Blinkert-EMG

Die Marktkirche ist das geografische Zentrum der Essener Innenstadt. Hier treffen die Hauptwegeverbindungen und gleichzeitig die wichtigsten Einkaufsstraßen aufeinander. Markt, Flachmarkt, Porschekanzel und Kornmarkt – die Flächen rund um die Marktkirche – spiegeln die zentrale Bedeutung dieses innerstädtischen Teilraums nicht wieder. Für den öffentlichen Raum sind

hier funktionale und gestalterische Defizite zu verzeichnen. Die Scharnierfunktion dieses Stadtraums für Passantenströme zwischen den Haupteinkaufslagen Limbecker und Kettwiger Straße wird nicht erfüllt. Die Flächen bieten keine Aufenthaltsqualität, soziale Kontrolle findet nicht ausreichend statt.

Eine Ursache dafür liegt in der fehlenden baulichen und gestalterischen Konsequenz im öffentlichen Raum. In Bezug auf die Scharnierfunktion bestehen mehrere Möglichkeiten der Verbindung, aber die Wegeführung ist unklar. Das Umfeld der Marktkirche wirkt sowohl als Endpunkt der beiden Hauptlagen als auch als Gelenk nicht überzeugend.

Durch freiraumplanerische und städtebauliche Entwürfe sollen Möglichkeiten zur Stärkung der Verteilerfunktion, insbesondere zu den Wegebeziehungen zwischen den Hauptlagen und zur „Ausgehmeile“ Viehofer Straße, untersucht werden. Zudem sollen Lösungen für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität aufgezeigt werden.

### **Hochhauskonzept**

In Essen werden aktuell neue Hochhäuser geplant und gebaut. Gleichzeitig wird ein Hochhaus aus dem Ensemble über der A40 abgerissen. Großkonzerne tauschen das Hochhaus gegen den Unternehmenscampus.

Welche Bedeutung haben Hochhäuser also in Essen? Und wo bestehen welche Entwicklungspotenziale?

Dies ist Anlass für ein Hochhausentwicklungskonzept, das die Essener Innenstadt in den Fokus nimmt. Untersucht werden die Bedeutung von Hochhäusern und ihre Entstehungsgeschichte in Essen sowie die Stadtstruktur. Daraus werden Leitgedanken und Potenzialräume für die Entwicklung neuer Hochhäuser abgeleitet.



Rathaus Stadt Essen

### **Leerstandserhebung**

Der Essener Einzelhandel bietet seit Jahren Tradition, Vielfalt und Innovation. Im Jahre 1927 errichtete die Stadt Essen als erste Stadt Deutschlands eine Fußgängerzone. Mittlerweile haben sich über 1.000 Warenhäuser und Geschäfte entlang und um die beiden Fußgängerzonen Kettwiger und Limbecker Straße angesiedelt. Die Essener Innenstadt zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus dank seiner zahlreichen kleinen und großen Plätze, Cafés und Restaurants.

Als zehntgrößte Stadt Deutschlands inmitten des Ruhrgebiets befasst sich die Stadt Essen fortlaufend mit den Herausforderungen, vor denen



## Geschäftsbericht 2022

Immobilienbesitzerinnen und Besitzer sowie Händlerinnen und Händler nicht nur zu den Zeiten der Corona Pandemie stehen.

Seit vielen Jahren werden deshalb turnusmäßig, halbjährlich Innenstadtbegehungen durchgeführt um die Einzelhandelsentwicklung der Essener Innenstadt zu untersuchen. Die Untersuchungen richten sich zum einen auf die Erfassung der Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich der Vielseitigkeit der Branchen, zum anderen wird anhand der Daten der Anteil der ungenutzten Ladenflächen sogenannte Leerstände ermittelt.

In der im April 2021 stattgefundenen Einzelhandelsuntersuchung wurden 1037 Betriebsstandorte mit einer hohen Branchenvielfalt (Einzelhandel, vielfältige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) erhoben. Im Zuge der Erhebungen wurden bedauerlicherweise 151 leerstehende Standorte (Leerstände) ermittelt, was einem prozentualen Anteil an den Gesamtstandorten von 14,6 % entspricht.

Betrachtet man die Entwicklung der Leerstandsituation kontinuierlich ab dem Jahr 2018 wird deutlich, dass der prozentuale Anteil der leerstehenden Betriebe stetig und deutlich ansteigt. Waren im Jahr 2018 lediglich 8,9 % der gesamten Betriebe leerstehend, so stieg der Anteil bis April 2020 bereits auf 11,5 % und lag im April 2021 wie bereits erwähnt bei 14,6 %. Geht man von einer natürlichen Fluktuation von circa 10 % aus, so sieht man deutlich, dass sich eine ernstzunehmende Entwicklung abzeichnet, der durch geeignete Maßnahmen entgegengesteuert werden muss.

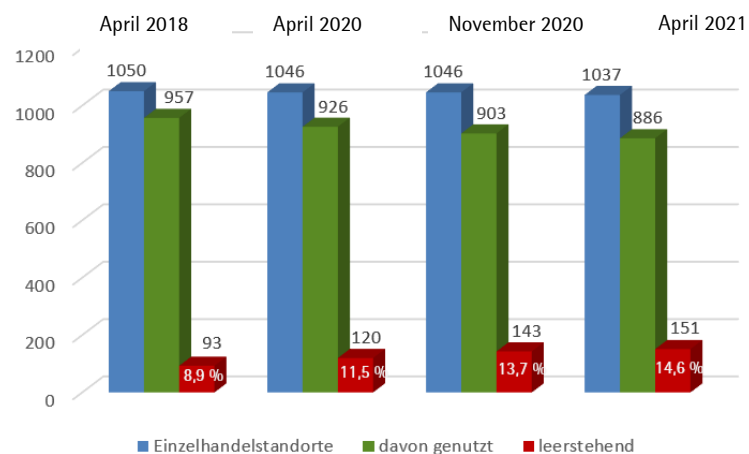


Diagramm Leerstandsituation

Erschwerend kommt eine zunehmende Verstärkung der Anteile der Leerstände in den Hauptlagen wie z.B. den Einkaufszentren Limbecker Platz und Rathausgalerie, sowie den Haupteinkaufsstraßen Kettwiger und Limbecker Straße dazu. Waren im Jahr 2018 nur 30 von den damals insgesamt 93 leerstehenden Standorten in der Hauptlage aufzufinden, sind es im April 2021 bereits 88 von insgesamt 151 (53 %) Standorten.

Das Einkaufszentrum Limbecker Platz hatte im April 2018 11 Leerstände von circa 180 Betrieben zu verzeichnen. Bis April 2020 (Anfang Shutdown wegen Corona) ist die Anzahl Leerstände weiter auf 21 angestiegen und im April 2021 gab es einen weiteren Anstieg auf 26 Leerstände. Das zeigt, dass der durch die Corona-Pandemie bedingte Shutdown zu starken Umsatzeinbußen in bestimmten Einzelhandelsbranchen geführt hat und so die negative Leerstandsentwicklung in den letzten zwei Jahren weiter verschlechtert hat.

Auch die Rathausgalerie ist mit einem derzeitigen prozentualen Anteil von 30 % Leerständen sogar noch stärker betroffen. Die U-Bahnpassage im Hauptbahnhof ist seit einiger Zeit immer wieder von Mieterwechsel und nun auch von Leerstand betroffen. Hier scheint vor allem auch die fehlende Attraktivität ursächlich sein. Die Haupteinkaufsstraßen Limbecker Straße und Kettwiger Straße, die als Verbindungsachse zwischen Hauptbahnhof, Rathausgalerie und Limbecker Platz fungieren, sind ebenfalls von der zunehmenden Leerstandsentwicklung betroffen.

## Geschäftsbericht 2022

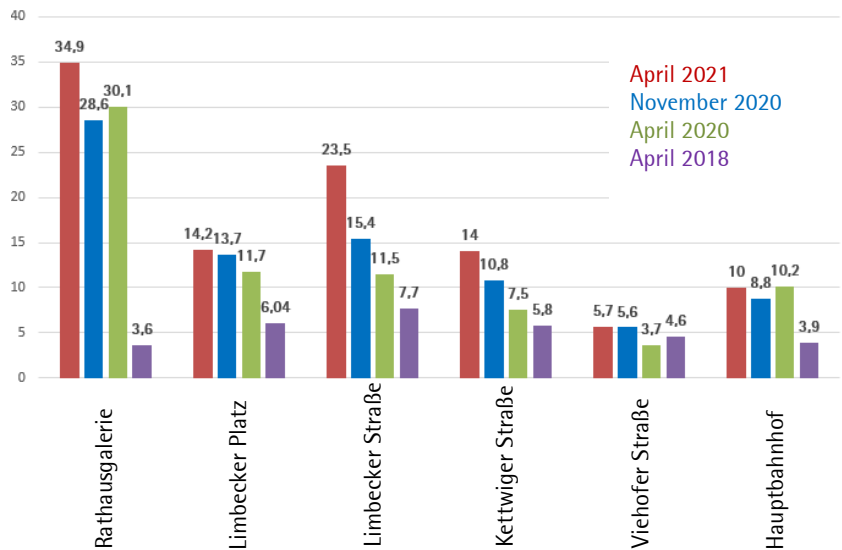


Diagramm Leerstände unterschiedlicher Innenstadtbereiche



Visualisierung Königshof, RKW Architektur

Der Auszug der Warenhauskette Galeria Kaufhof am Essener Hauptbahnhof im November 2020 ist ein deutliches Zeichen für die Situation des Einzelhandels in der Essener Innenstadt. Das seit 1976 hier ansässige Kaufhaus, ehemals eines der renommiertesten Kaufhäuser in der Essener Innenstadt soll einen neuen Namen tragen: Königshof. Der Eigentümer, die Koerfer Gruppe, plant ein neues Konzept. So soll nach einer kompletten Entkernung des Gebäudes und einer geplanten Umbauzeit von circa zwei Jahren zukünftig ein umfangreiches Angebot, bestehend aus attraktiver Markthalle, Gastronomie, Lebensmittel Einzelhandel und Drogerie entstehen. In Anlehnung an den früheren Baukörper welcher als das „DEFAKA Kaufhaus“ (Deutsches Familien Kaufhaus) bekannt war, wird das Gebäude nach dem Umbau eine geschwungene Fassade in attraktiver Natursteinoptik erhalten. Zudem soll es eine Außengastronomie den Willy-Brandt-Platz auch außerhalb des beliebten Weihnachtsmarktes zu einem attraktiven Aufenthalts- und Verweilort verwandeln.

Gleichzeitig zeichnet sich ab, dass in der Corona Krise Onlineunternehmen wie z.B. Amazon und auch die Online-Lebensmittelhändler große und deutliche Umsatzzunahmen zu verzeichnen haben, während dem stationären Handel durch den Shutdown ein Großteil seiner Umsätze fehlen. Damit das stationäre Ladengeschäft weiterhin der meistgenutzte Vertriebsweg des Einzelhandels bleibt, ist dringender Handlungsbedarf erforderlich.

Die Essener Innenstadt steht nun vor großen Herausforderungen. Der seit längerer Zeit zu beobachtende Strukturwandel wird durch die Corona-Pandemie zusehends verstärkt. Nutzungen und Funktionen müssen neu durchdacht werden. Um die Essener Innenstadt weiterhin attraktiv und funktionstüchtig erhalten zu können, müssen mehrere Akteure wie z.B. Handel, Gastronomie, Kultur, Eigentümerinnen und Eigentümer zusammenkommen und nach Ideen und Lösungen suchen.

### BürgerRatHaus

Nach Aufgabe und Abriss des sanierungsbedürftigen Hauptbades sowie der benachbarten Immobilie des Jobcenters stehen die Grundstücke anderweitigen innerstädtischen Nutzungen und somit einer Entwicklung des Baublockes zur Verfügung. Für den Standort ist ein hochmodernes Verwaltungsgebäude für eine zukunftsfähige öffentliche Verwaltung geplant, das allen Ansprüchen an die digitale Arbeitswelt gerecht wird.

Zur Objektplanung wurde in 2018/2019 ein nicht offener, anonymer Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durch die Grundstücksverwaltung Essen GmbH – stellvertretend für die Stadt Essen - durchgeführt. Auf der Grundlage

## Geschäftsbericht 2022

---

des Gewinnerentwurfes der AGN Niederberghaus S Partner, Ibbenbüren wird derzeit ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.



Visualisierung 1 Preisträger, AGN Niederberghaus S Partner, Ibbenbüren

### Weberplatz

Verschiedene Neubauprojekte wie die Kastanienhöfe - ergänzt durch Bestandsanpassungen und neue Konzepte wie die Realisierung eines Kreativ-Quartiers im Rahmen einer kooperativen Stadtteilentwicklung - haben in den letzten Jahren die nördliche Innenstadt nachhaltig aufgewertet.

Dieser Weg wird nun mit der städtebaulichen Entwicklung rund um den Weberplatz fortgesetzt:

Das 1910 errichtete Ledigenwohnheim, später als „Haus der Begegnung“ genutzte Gebäude sowie die benachbarten Wohngebäude sollen niedergelegt und durch einen Gebäudekomplex mit Tiefgarage und insgesamt rund 10.000 Quadratmetern Nutzfläche ersetzt werden. Davon entfallen voraussichtlich jeweils rund 50 Prozent der Fläche auf die Nutzung "Wohnen" und "Gewerbe".



Visualisierung @gna Grimbacher Nogales Architekten GmbH

### Neues Eickhaus

Der Willy-Brandt-Platz bildet das südliche Entree der Essener Innenstadt. Mit dem Ziel, den südlichen Auftakt zum Stadtkern wieder neu zu betonen und dem denkmalgeschützten, aber erneuerungsbedürftigen Eickhaus seine wichtige städtebauliche Rolle als Eingangstor zur Essener Innenstadt zurückzugeben, wurde 2021 ein geladener Architekturwettbewerb ausgelobt. Gewonnen wurde der Wettbewerb vom Essener Architekturbüro Brüning Rein, deren Entwurf eine gelungene Symbiose aus Vergangenheit und Gegenwart zeigt. Die historischen Fassaden des neuen Eickhauses werden denkmalgerecht restauriert und auf den Ursprungszustand von 1915 zurückgeführt. Oberhalb der Traufen erhält das Gebäude eine gläserne Aufstockung. Die vorgelagerten Terrassen sind intensiv bepflanzt und begehbar. Der Gewinnerentwurf dient der erforderlichen Bebauungsplanänderung als Ausgangspunkt.



Visualisierung @DWI Gruppe, Architekturbüro Brüning Rein

### Eltingviertel

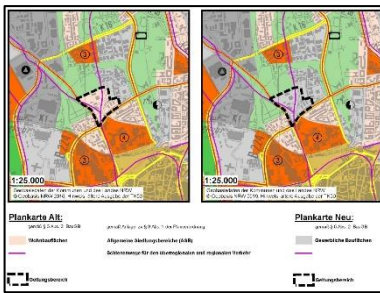
Das nördlich der Essener Innenstadt gelegene Eltingviertel ist eines der ersten, Ende des 19. Jahrhunderts planmäßig entstandenen Innenstadterweiterungen und soll einer umfassenden Quartiersentwicklung unterzogen werden. Das Eltingviertel wird gegenwärtig durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden, ca. 6 m hohen ehemaligen Bahndamm und die geschlossene Bebauung am Viehofer Platz räumlich von der Innenstadt getrennt. Lediglich über die Bahnunterführung an der Altenessener Straße wird das Quartier an die Innenstadt angebunden.

Im Zuge der Quartiersentwicklung des Eltingviertels soll die neue Nutzung und Gestaltung des ca. 4,0 ha großen Teilbereiches zwischen Viehofer Platz im Süden, der Gladbecker Straße im Westen, der Blumenfeldstraße und Kleine Stoppenberger Straße im Norden und der Schützenbahn im Westen ein wesentlicher Baustein werden. Hier soll ein neues, urbanes und innovatives Quartier mit ca. 240 Wohnungen, Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen sowie gastronomischen Nutzungen entstehen. Das neue Quartier soll gleichzeitig eine attraktive und funktionstüchtige Anbindung des Eltingviertels an den Viehofer Platz und damit an die Innenstadt als nördliches Eingangstor ermöglichen. Der das neue Quartier mittig in Ost-West-Richtung durchquerende ehemalige Bahndamm spielt dabei als Teil der künftigen Trasse des geplanten Radschnellweges RS1 eine besondere Rolle. Durch die städtebaulich-architektonische Einbindung des RS1 in das Quartier und durch die unmittelbare Anbindung des neuen Quartiers an den RS1 wird das neue Quartier durch seine unvergleichliche Qualität eine Strahlkraft auf die gesamte Stadt und Inspiration für andere Quartiere entfalten.



Perspektive ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH





Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans Nr. 46 E- Bottroper Straße / Hilgerstraße - Thurmfeld

Eine zentrale Aufgabe des RFNPs ist die bedarfsgerechte Koordination und Steuerung der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenentwicklung. Im dicht besiedelten Ballungsraum sind darüber hinaus der Erhalt und die Entwicklung eines zusammenhängenden Freiraumsystems weitere grundlegende Aufgaben. In seiner Funktion als Landschaftsrahmenplan schafft der RFNP die Voraussetzung für die Ausweisung von Schutzgebietsflächen. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Flächenbereitstellung für Hauptverkehrsstraßen und regionalbedeutsame Standorte der technischen Infrastruktur. Dies alles trägt wesentlich zur Steigerung der Qualität des Planungsraumes als Lebens-, Wirtschafts- und Arbeitsstandort bei. Mit seinen Flächenausweisungen schafft der RFNP die Voraussetzung für eine zukunftsfähige Entwicklung der Region. Seit der Wirksamkeit des RFNPs wurden zahlreiche Änderungsverfahren eingeleitet, von denen bereits siebenundzwanzig zum Abschluss gebracht wurden. Für das Essener Stadtgebiet sind sieben Änderungen des RFNPs bereits wirksam, für drei Änderungen wird das Verfahren derzeit durchgeführt (Stand 14. Januar 2022, siehe Anlage).

### Regionalplan Ruhr

Durch die Neuordnung der Regionalplanungskompetenzen im Ruhrgebiet stellt der Regionalverband Ruhr (RVR) gegenwärtig einen neuen, einheitlichen Regionalplan für die Metropole Ruhr auf, der auch das Plangebiet des RFNPs umfasst. Der Regionalverband Ruhr hat sich zum Ziel gesetzt getreu dem Motto „Ein Plan von der Region für die Region“ den neuen Regionalplan in einem transparenten und kommunikativen Prozess dem „Regionalen Diskurs – auf dem Weg in die Zukunft der Metropole Ruhr“ auszuarbeiten. Die enge Zusammenarbeit des RVRs mit den Städten und Kreisen fand in verschiedenen Fachdialogen, Regionalforen, Arbeitskreissitzungen und Kommunalgesprächen statt.

Der neue Regionalplan Ruhr wird als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan für das Ruhrgebiet aufgestellt, der die veränderten Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie die demographischen Herausforderungen, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit berücksichtigt. Mit dem Erarbeitungsbeschluss vom Juli 2018 durch die Verbandsversammlung des RVRs wurde das formelle Planverfahren eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen von August 2018 bis März 2019 beteiligt. Aufgrund der Vielzahl eingegangener Stellungnahmen aus dem öffentlichen Beteiligungsverfahren ergibt sich das Erfordernis einer erneuten Offenlage des Regionalplans Ruhr. Die Beschlussfassung zur Durchführung der zweiten Beteiligung durch die Verbandsversammlung des RVR erfolgte im Dezember 2021. Die zweite Beteiligung findet in der Zeit vom 24. Januar bis einschließlich zum 29. April 2022 statt. Bis zur Beschlussfassung des neuen Regionalplans Ruhr bleibt die Planungsgemeinschaft befugt, Änderungen zum RFNP durchzuführen. Danach entfällt der regionalplanerische Teil des RFNP, der flächennutzungsplanerische Teil wird als Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der sechs Städte fortbestehen. Der Beschluss der sechs Räte darüber macht den Willen zur Fortsetzung der vor einigen Jahren begonnenen regionalen Kooperation in der Städtereion Ruhr deutlich. Der RFNP/GFNP ist beispielgebend für die regionale Kooperation in der Städtereion Ruhr



### Freiheit Emscher

Wie geht es weiter mit den ehemaligen Bergbauflächen im Essener Norden und Bottroper Süden? Wie kann das 1.700 Hektar große, im Ruhrgebiet zentral gelegene Areal zwischen den beiden Großstädten neu geordnet werden? Welche Chancen eröffnen sich für die Quartiere? Für die Beantwortung dieser Fragestellungen wurde in den Jahren 2017 bis 2019 die Machbarkeitsstudie „Freiheit Emscher“ im Auftrag der Städte Bottrop und Essen sowie der RAG Montan Immobilien GmbH erstellt. Für die Schaffung eines neuen Zukunftsbildes für den Betrachtungsraum wurden zunächst ein räumliches Leitbild und Zielvorstellungen entwickelt. Hierauf aufbauend wurden anschließend konkrete Struktur- und Nutzungskonzepte für die ehemaligen Bergbauflächen und die weiteren Quartiere erarbeitet. Die thematischen Schwerpunkte lagen hierbei auf den Bereichen „Städtebau“, „Verkehr“ und „Freiraum“. Diese Struktur- und Nutzungskonzepte stellen die maßgebliche Grundlage für den weiteren Planungsprozess dar.



Struktur- und Nutzungskonzept, ARGE Freiheit Emscher Stahm|SHP|LAND



## Geschäftsbericht 2022

---

Ab 2022 findet eine planerische Vertiefung der zentralen infrastrukturellen Themenfelder statt. Gefördert wird diese Konkretisierung mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Regio.NRW“. Die Ergebnisse sollen bereits Ende des Jahres 2022 vorliegen. Betrachtet werden hierbei die verkehrliche Erschließung, die Entwässerung sowie die Freiraumentwicklung.

Im Jahr 2021 wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für das Projektgebiet erstellt, das zum einen den Fokus aus der Gewerbeflächen- und Infrastrukturplanung auf die Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere legt und zum anderen zur Ergänzung der Wirtschafts- und Strukturförderprogramme die Beantragung von Städtebaufördermitteln ermöglicht. Neben der weiteren planerischen Konkretisierung soll zudem ein Projektbüro installiert werden, welches mit Mitteln des regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen – Infrastrukturrichtlinie gefördert wird und für die Projektsteuerung zuständig sein wird. Darüber hinaus haben die Kooperationspartner eine gemeinsame Absichtserklärung zur Gründung einer Projektgesellschaft unterzeichnet. Ziel der Projektgesellschaft ist die Sicherstellung einer langfristigen und zielgerichteten Umsetzung des Projektes.

## Wohnungsbedarf 2030

### Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+

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 Regionalentwicklung.

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

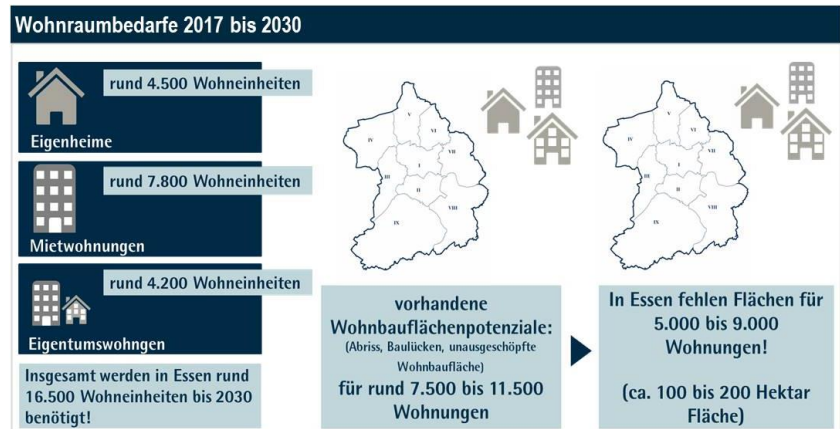


Abb.: Wohnraumbedarfe

In der INWIS-Studie wurden 2017 Potentiale (unausgeschöpfte Wohnbauflächen, Baulücken, Abriss, etc.) 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 realistischen 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.

### 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.

### Wohnungsmarktbericht 2020

Der Bericht "Wohnungsmarkt in Essen 2020" stellt Daten und Informationen zusammen, die im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen wichtig sind: Beginnend mit Einwohnerdaten und Bevölkerungsprognosen, dem Wohnungsbestand in Essen, Leerstand und Wohnungsnachfrage bis hin zu den Aktivitäten der Stadt Essen, um allen Bevölkerungsgruppen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weiterhin sind einige Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten bei den Wohnkosten aufgeführt



worden. Es handelt sich dabei um eine Gemeinschaftsarbeit der Projektgruppe Perspektive Wohnen, die sich unter dem Vorsitz des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement aus Vertreterinnen und Vertreter der verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung Essen sowie der Essener Wohnungswirtschaft und dem Haus- und Grundeigentümergeverein Essen zusammensetzt und die sich seit 2007 regelmäßig mit dem vielschichtigen Aufgabenfeld Wohnen in Essen beschäftigt. Der Bericht ist abrufbar unter: [https://www.essen.de/leben/planen\\_bauen\\_und\\_wohnen/wohnen/wohnungsmarkt\\_in\\_essen.de.html](https://www.essen.de/leben/planen_bauen_und_wohnen/wohnen/wohnungsmarkt_in_essen.de.html)

Nachstehende Ausführungen sind Auszüge aus dieser Expertise.

### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Anteil öffentlich geförderten Wohnraums liegt aktuell bei rund sechs Prozent des gesamten Wohnraumbestandes. Dieser ohnehin niedrige Anteil wird sich in den nächsten Jahren durch auslaufende Bindungen noch dramatisch verringern: In den nächsten fünf Jahren wird sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen um ungefähr ein Drittel reduzieren. Ein weiteres Drittel wird bis zum Jahr 2035 aus der Bindung fallen.

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 bestätigt dies.

Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2021 (Stand 1. Januar 2021 auf rund 18.500 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.

Der Essener Wohnungsmarkt ist vor allem im niedrigen bis mittleren Preissegment zunehmend angespannt. Die Versorgung der Menschen mit gutem, bezahlbarem Wohnraum stellt für die Stadt eine Herausforderung dar.

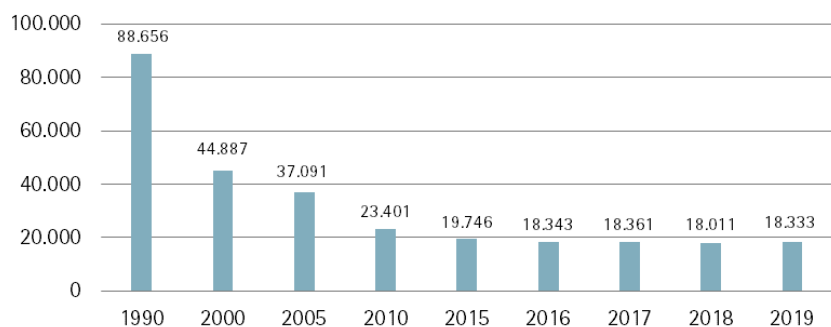


Abb.: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands zwischen 1990 und 2019

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen, neue Flächenentwicklungen für den Geschosswohnungsbau an die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus zu koppeln: Sofern die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Bauvorhaben notwendig ist, ist darin einzelfallbezogen ein angemessener Anteil der geplanten Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen (W FR) bereitzustellen. Im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß § 11 Baugesetzbuch bzw. im Rahmen von Durchführungsverträgen zu Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 12 BauGB verpflichten sich die Investoren oder Eigentümerinnen und Eigentümer, öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen, umzusetzen und die Verpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weiter zu geben. Diese Verpflichtung gilt auch für die Entwicklung städtischer Grundstücke. In

## Geschäftsbericht 2022

---

diesen Fällen wird, sofern nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist die Verpflichtung im Rahmen des Grundstückskaufvertrages fixiert. Ziel der Stadt Essen im Zuge derartiger Verfahren ist es, als Orientierungswert 30 Prozent der geplanten Wohnfläche im Geschosswohnungsbau gemäß der Wohnflächenverordnung (WoR.V) als öffentlich geförderten Wohnraum in den Bebauungsplangebieten zu erreichen. Die Erfahrung zeigt, dass die politischen Gremien diesen Orientierungswert befürworten und unterstützen. Auch die Zusammenarbeit mit den Investoren gestaltet sich in der Regel konstruktiv. Beispiele von Bebauungsplangebieten, in denen zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechende städtebauliche Verträge bisher abgeschlossen werden konnten, sind „Henri-Dunant-Straße“ sowie „Manfredstraße/Ursulastraße in Rüttenscheid, „Frankfurter Straße/Sybelstraße /Lünebinger Straße“ in Frohnhausen, „Kesselstraße/Bocholder Straße“ in Bochold, „Im Mühlenbruch“ in Stoppenberg, „Hallostraße/Im Natt“ in Stoppenberg, „Bäuminghausstraße/Hövelstraße“ in Altenessen-Süd, „Frielingsdorfweg/Brosweg“ in Heidhausen oder die Überplanung des ehemaligen „Funke-Medien-Geländes an der Friedrichstraße Sachsenstraße im Südviertel.



Wohnungsbau Henri-Dunant-Straße

Weitere Bebauungspläne sind in Vorbereitung, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen voraussichtlich die Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum sichern werden. Beispielhaft seien hier genannt:

- „Moosstraße/Laarmannstraße“ in Bedingrade
- „Palmbuschweg/Milchhof“ in Altenessen-Süd
- „Plänkerweg/Feldwiese“ in Katernberg
- „Am Stammensberg/Ringstraße“ in Kettwig
- „Essen 51“ in Altendorf
- „Joachimstraße“ in Kray

Darüber hinaus sind Veräußerungen aus dem städtischen Grundstücksbesitz geplant, bei denen verpflichtende Anteile von gefördertem Wohnungsbau vorgesehen sind. Bei den nachfolgenden Flächen handelt es sich um städtische Flächen, bei denen die Umsetzung des Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum über Grundstückskaufverträge geregelt werden soll, zum Beispiel:

- „Bochumer Landstraße/Sachensring/Rodenseelstraße“ in Freisenbruch
- „Levinstraße/Ewald-Dutschke-Straße“ in Gerschede
- „Vinckestraße/Otto-Brenner-Straße“ in Borbeck- Mitte
- „Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)“ in Bochold
- „Barkhovenallee/Jacobsallee“ in Heidhausen
- „Eltingviertel/Viehofer Platz“ im Nordviertel
- „Icktener Straße (ehemalige Tennisanlage)“ in Kettwig

### **Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung**

Die Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung (post welters + partner mbB, 2019) stellt einen zentralen Baustein des „Essener Konzepts zur Förderung des Wohnungsbaus“ dar.

Die Zielsetzung der Studie war zu prüfen, inwieweit sich eine wohnbauliche Nachverdichtung städtebaulich verträglich im Essener Stadtgebiet umsetzen lässt. Der Begriff Innenentwicklung bedeutet hier zum einen Neubau auf Grundstücken, deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde (Baulücken und größere Brachflächen) oder die bisher nicht baulich genutzt werden. Zum anderen sind Maßnahmen im Gebäudebestand (Aufstockung, Dachgeschossausbau, Anbau, Abriss - Neubau) sowohl in Siedlungen der Nachkriegszeit als auch in sonstigen bestehenden Wohngebäuden und -quartieren gemeint, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Die Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung gibt einen Überblick über die unausgeschöpften Flächenpotenziale im Siedlungsbereich der Stadt Essen. Im Ergebnis umfasst das theoretische flächenbezogene Potenzial für die Innenentwicklung ca. 200 Hektar im Bereich von Baulücken, unbebauten Flächen und Brachflächen (Erhebungsstichtag 31. Mai 2017). Ergänzt wird dieses um ein gebäudebezogenes Potenzial im Bestand (Aufstockung, Dachausbauten), das nicht konkret benannt werden kann sowie weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungen der Nachkriegszeit. Die Verwaltung hat die Realisierungsmöglichkeiten der am besten bewerteten 29 unbebauten Flächen und Brachen sowie sechs Siedlungen der Nachkriegszeit geprüft.

Von den 29 unbebauten Flächen und Brachen ist nach derzeitigem Stand noch auf 15 Flächen ein Nachverdichtungspotenzial für eine Wohnbebauung vorhanden. Hierbei handelt es sich größtenteils um Flächen, für die derzeit ein Bebauungsplan mit dem Ziel Wohnen aufgestellt wird oder die Aufnahme ins Arbeitsprogramm Bauleitplanung bereits erfolgt bzw. geplant ist.

Bei vier Flächen ist derzeit unklar, ob eine wohnbauliche Nachverdichtung zukünftig realisierbar ist.

Keine Nachverdichtungsmöglichkeit hingegen besteht bei zehn Flächen. Hierfür sind unter verschiedenen Gründen ausschlaggebend (z. B. Änderung der Planungsziele).

Hier wird deutlich wie ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial auf eine überschaubare Größe zusammenschrumpft. Die Verfolgung der verbleibenden und sonstigen Flächen stößt zudem in der Bürgerschaft zunehmend auf Protest und Ablehnung. Die Verdichtung bestehender Strukturen in Verbindung mit dem Verlust von Freiflächen, zunehmendem Verkehr und steigenden Immissionen wird immer häufiger als nicht tragbar für das Umfeld bewertet. Dabei ist bei den betroffenen Interessengruppen ein hoher Grad an Organisation und Vernetzung zu beobachten, der durch die sozialen Medien unterstützt wird. Gleichzeitig wird fachliche Expertise der Verwaltung und externer Gutachter häufig nicht anerkannt und durch eigene Beurteilungen ersetzt. Letztlich kommt es zu Normenkontrollklagen, nachdem die Bebauungspläne Rechtskraft erlangt haben. Um nicht falsch verstanden zu werden: Öffentlichkeitsbeteiligungen sind ein Kernstück der Bauleitplanung und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger wird sehr geschätzt. Es führt allerdings – und das ist der Preis der Demokratie – zu aufwändigeren Verfahren und steigendem Verwaltungsaufwand.

### Masterplan Einzelhandel

Die Stadt Essen nimmt mit dem Hauptzentrum (A-Zentrum „City“) eine regionalbedeutsame Stellung ein. Zusammen mit den vier B-Zentren mit teils überörtlicher Bedeutung sowie einer Vielzahl an weiteren Zentren wird eine umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Essen und des oberzentralen Einzugs- bzw. Verflechtungsbereiches erfüllt.

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Essen dient der Masterplan Einzelhandel 2011 als Fortschreibung des Masterplans aus dem Jahr 2006. Mit der aktuell laufenden Fortschreibung des Masterplan Einzelhandels wurde das Gutachterbüro Junker & Kruse beauftragt. Noch in 2022 soll den politischen Gremien der Entwurf zur Beratung vorgelegt werden.

Seit dem ersten Masterplan aus dem Jahr 2006 sind sowohl auf der gesetzlichen Ebene – z. B. durch das Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans NRW – als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels der Stadt Essen Veränderungen eingetreten. In diesem Zusammenhang sind für die City u. a. die Einzelhandelsentwicklung am Limbecker Platz sowie eine Reihe privatwirtschaftlicher Maßnahmen zu nennen.

Ebenso spielen die – einzelhandelsspezifische – Einbettung des Oberzentrums Essens in die Region und die sich hieraus ergebenden Wechselbeziehungen eine wichtige Rolle für die Herleitung von Entwicklungsstrategien. Dabei sind neben den prominenten Standorten wie das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim/Ruhr oder auch das CentrO in Oberhausen auch „kleinere“ Konkurrenzstandorte und deren mögliche Veränderungen in den kommenden Jahren relevant.

Der generelle Strukturwandel im Einzelhandel wird u. a. durch ein verändertes Einkaufsverhalten und den gesellschaftlichen Wandel beeinflusst. Dies ist ablesbar u.a. an den steigenden Umsätzen des Online-Handels und vielerorts vermehrten Schließungen von Einzelhandelsbetrieben und offenbart somit auch bereits Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Essener Stadtgebiet.

Eine zunehmende Leerstandsproblematik hat sich in den vergangenen Jahren im Stadtkern, aber auch in einzelnen Zentren bzw. in den Nebenlagen manifestiert. Dabei sind es aber nicht nur die Randlagen, die zunehmend Einzelhandelsnutzungen verloren haben, es liegen vereinzelt auch ehemals wichtige Einzelhandelsbausteine brach.



Leerstand Rathausgalerie

Im Rahmen der Fortschreibung sollen Maßnahmen formuliert werden, die einer möglichen Fortschreitung der Leerstandsentwicklung entgegenwirken bzw. zukünftige Leerstände verhindern können. Dabei kann es z.B. auch darum gehen, bestimmte Lagen aus ihrer Funktion als Nahversorgungsstandorte

## Geschäftsbericht 2022

---

zu entlassen und dort den Fokus der Entwicklung auf andere Nutzungsoptionen zu legen. Alternativ können neue Flächen in den Zentrenbereich einbezogen werden, um so Perspektivflächen für neue Entwicklungen anbieten zu können. Ziel ist eine langfristig stabile Ausrichtung sowohl der Essener Innenstadt als regional bedeutsamer Einkaufs-, Lebens- und Arbeitsraum als auch der Stadtteilzentren als bedeutende Anlaufpunkte für ihren Stadtteil. Die Attraktivität eines Zentrums wird aber nicht nur durch sein Einzelhandelsangebot definiert. Somit müssen auch die anderen Funktionen eines Zentrums in dieser Betrachtung eine Rolle spielen. Durch das Zusammenspiel von Einzelhandel mit Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern sowie öffentlichen und privaten Kultur- und Freizeiteinrichtungen können sich attraktive Zentren ergeben.



Kennedyplatz Essen

Nach wie vor spielt auch die Priorisierung der zukünftigen Einkaufsstraßen und -achsen eine besondere Rolle. Denn nur durch eine klare Konzentration auf die zentralen Lagen in einem Zentrum kann es gelingen, diese auch vor dem Hintergrund der zunehmenden (online und offline) Konkurrenzsituation, zukunftsfähig zu gestalten und als „gewachsenes und städtebauliches Einkaufszentrum“ zu erhalten.

In diesem Zusammenhang spielen auch der Umgang und die Perspektive mit den die Essener Zentren ergänzenden Sonderstandorten eine wichtige Rolle. Hierzu zählen sowohl die zum Teil auch regional bedeutsamen Fachmarktstandorte (u.a. Möbelmärkte, Automeile, Lebensmittelmarkt-Agglomerationen) als auch die in den letzten Jahren zunehmend bedeutender gewordenen temporären Einzelhandelsangebote (wie z.B. Trödel-/Flohmärkte).



Sonderstandort Bamler Park

### Klimaschutz und Klimaanpassung

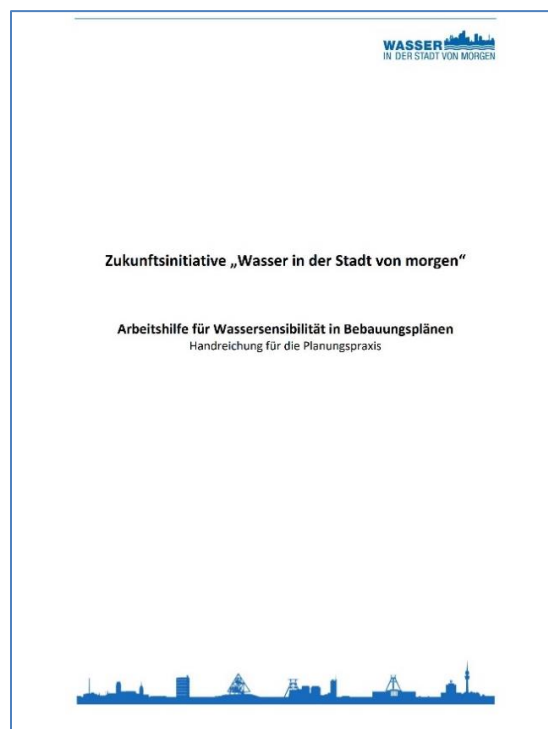
Der Rat der Stadt hat 2021 das Zielsystem der Essener Nachhaltigkeitsstrategie für eine kommunal und global zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Stadt Essen als strategischen Orientierungsrahmen im Kontext der Agenda 2030 sowie der nachhaltigen Entwicklungsziele (sustainable development goals – SDG) beschlossen. Stadtplanerische Entscheidungen berücksichtigen diese Ziele, so zum Beispiel beim Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung möglichst auf vorgenutzten Flächen, um auf Ebene des regionalen Flächennutzungsplans 50 % des Stadtgebietes unbebaut zu lassen. In lebenswerten Quartieren wird bezahlbarer und geförderter Wohnraum vorgesehen. Die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege vermeidet unnötigen Autoverkehr. Planungen an den Rändern der bebauten Bereiche sind mit besonderer Aufmerksamkeit zu begleiten.

Die wassersensible Planung nimmt Starkregenereignisse in den Fokus. Die Checkliste wassersensible Stadtplanung wird zu Beginn der Planverfahren angewendet und durch den Aufstellungsprozess geführt. In einer Phase Null erörtern die Planer die wasserwirtschaftlichen und denkbaren klimaschützenden Rahmenbedingungen und Optionen. Daraus resultieren Konzepte zum Umgang insbesondere mit Niederschlagswasser, das versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Klimatische Auswirkungen von Planungen werden verstärkt begutachtet. Das erfolgt durch Sachverständigengutachten und künftig gegebenenfalls mittels stadteigener Werkzeuge. Das Stadtklimamodell PALM-4U befindet sich in der Erprobung. Es kann u. a. hochauflösend Analysen zur Bewertung des Stadtklimas liefern.

Mit dem Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches für Bebauungspläne können umfangreiche klimaschützende und -anpassende Regelungen getroffen werden. Einen wesentlichen Anteil daran haben die Standardfestsetzungen zur Begrünung von Dächern, Fassaden und Stellplätzen.

Anzumerken ist, dass ein Bebauungsplan selbst noch keinen Eingriff in die Schutzgüter der Umweltprüfung darstellt. Eingriffe erfolgen erst nach der Genehmigung von Vorhaben mit deren Realisierung.



Arbeitshilfe



## Öffentlichkeitsbeteiligungen

### Bezirksforum Planen und Bauen

Die StadtAgentur wurde durch den Oberbürgermeister und den Verwaltungsvorstand beauftragt ein neues Bürgerbeteiligungsforum zu konzipieren, welches auf Ebene der neun Stadtbezirke stattfinden soll und unter dem Namen „Bezirksforum Planen und Bauen“ das Ziel verfolgt, die interessierte Bürgerschaft über aktuelle Projekte und Baumaßnahmen im Bezirk zu informieren. Die erste Pilotveranstaltung in diesem Rahmen hat im Oktober, an einem Samstag, im Bezirk IV in den Räumlichkeiten des Mädchen Gymnasiums Borbeck stattgefunden.



Veranstaltungsplakat

Die verschiedenen Fachbereiche der Bau- und Planungsverwaltung waren an diesem Tag mit zahlreichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vertreten und haben an Stellwänden bzw. kleinen Tischgruppen über aktuelle Städtebau-, Mobilitäts- und Grünflächenprojekte informiert und für Fragen und Anregungen zur Verfügung gestanden. Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung war mit fünf aktuellen Planungen vertreten. Zusätzlich gab es weitere Mitmach- und Erfahrungsstationen, an denen die Bürgerinnen und Bürger beispielsweise zum Thema Barrierefreiheit selbst ausprobieren konnten, welche Gestaltung und Hilfsmittel im öffentlichen Raum notwendig sind oder zum Thema Wohnen ihre Wünsche und Ideen für ein Mehrgenerationenquartier entwickeln sollten. Diese Form der Öffentlichkeitsbeteiligung ist insgesamt als gelungener Austausch zwischen Bürgerinnen und Bürger und der Verwaltung, aber auch mit der Ortspolitik zu bilanzieren, wobei die Teilnehmerzahl noch Luft nach oben hat.

Für das Jahr 2022 sind Veranstaltungen in zwei weiteren Bezirken geplant.

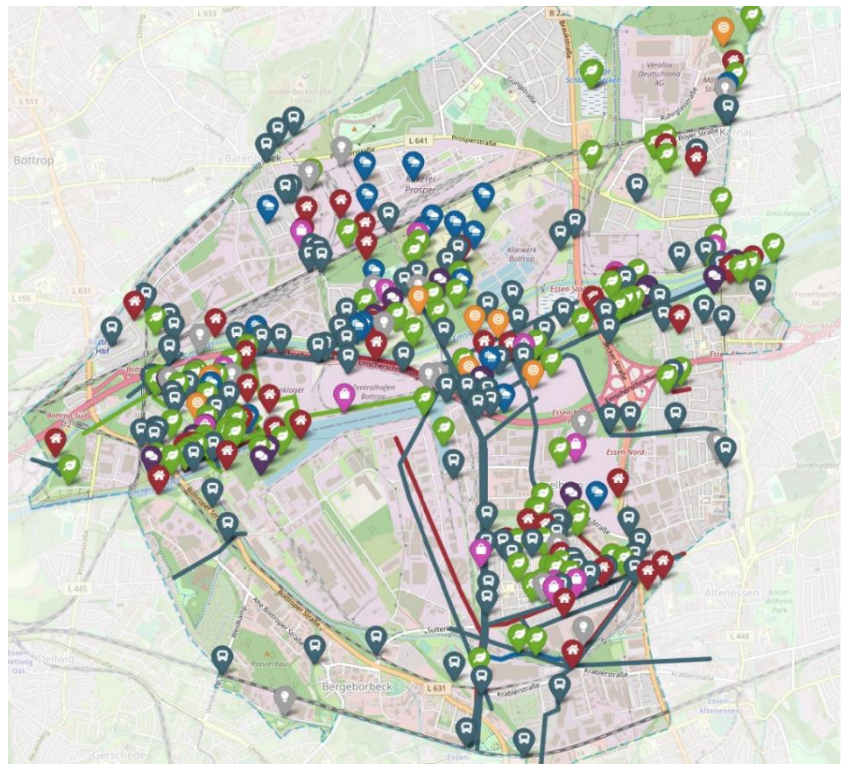


Bezirksforum

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Freiheit Emscher“ (INSEK)

Bei der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Freiheit Emscher“ fand eine breite Beteiligung der städtischen Fachämter sowie der Öffentlichkeit statt. Die zentralen Akteure aus den betrachteten sechs Quartieren wurden im Rahmen von zwei digitalen Akteursworkshops, jeweils ein Workshop pro Kommune, beteiligt. Anhand der zu Beginn vorgestellten gesamtträumlichen und quartiersbezogenen Analysen wurden anschließend die quartiersbezogenen Ziele diskutiert. Hierzu wurden thematische Diskussionen zu den Feldern „Städtebau und Freiraum“, „Mobilität“ sowie „soziale Infrastruktur“ in insgesamt drei Kleingruppenphasen geführt.

Pandemiebedingt konnten die ursprünglich geplanten Quartiersworkshops nicht stattfinden. Alternativ erfolgte die breite Einbindung der Bevölkerung im Rahmen einer digitalen online-Beteiligung. Diese wurde mittels einer „Ideenkarte“ durchgeführt, in der die Bürgerinnen und Bürger Hinweise und Maßnahmvorschläge zu den folgenden Themenfeldern eintragen konnten: Wohnen & Städtebau; Grünflächen & öffentlicher Raum; Mobilität & Nahverkehr; Nahversorgung & Dienstleistungen; Bildung, Arbeit, Nachbarschaft & soziale Infrastruktur sowie Klimaschutz & Klimaanpassung. Die eingereichten Vorschläge konnten zudem kommentiert sowie mit einem Like-/Dislike-Button von anderen Bürgerinnen und Bürger bewertet werden. Die „Ideenkarte“ wurde von den Beteiligten über die Projektwebsite, den Aushang von Plakaten in den Stadtteilen, Pressemitteilungen sowie über die Social-Media-Kanäle der Kooperationspartner Stadt Bottrop, Stadt Essen und RAG Montan Immobilien GmbH beworben. Insgesamt gingen 362 Beiträge sowie 91 Kommentare ein. Darüber hinaus wurden über 2.000 Bewertungen von eingegangenen Beiträgen ein. Die Beiträge wurden ausgewertet und sind zum Teil in das Maßnahmenpaket INSEK Freiheit Emscher eingeflossen.



Auszug Ideenkarte, ARGE RHA|SRK|Greenbox

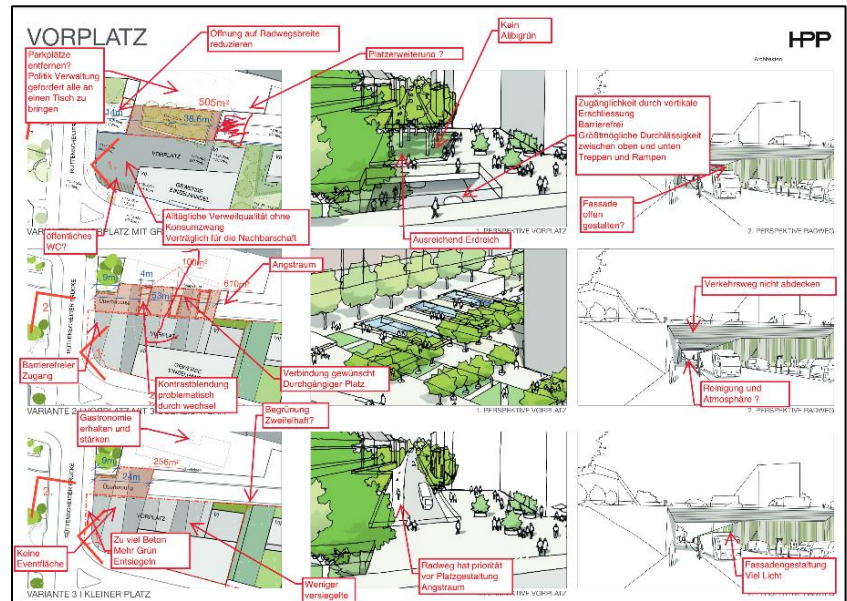
### Rüttenscheider Brücke

Parallel zur regulären frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde ein zusätzlicher Workshop coronabedingt als Online-Veranstaltung durchgeführt. Organisiert und moderiert wurde diese neue Form der Beteiligung durch die Planungsbüros NetzwerkStadt und Urbane Transformation.

Insgesamt nahmen 44 Bürgerinnen und Bürger aus der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes, aus dem betroffenen Stadtteil und aus der Gesamtstadt teil. Diskutiert und bearbeitet wurden drei verschiedene, vorab definierte Themenbereiche - „Wegeführung und Erschließung“, „Öffentlicher Raum an der Rüttenscheider Brücke“ und „Volumen und Gestaltung des Vorhabens/Nutzungen und Urbanität“. Begleitet wurden die drei Arbeitsgruppen jeweils von einem Moderator und zwei Sachverständigen aus dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung, den Planungsbüros HPP Architekten oder des Planungsbüros atelier stadt & haus. Dabei wurde eine Reihe von Aspekten

und Anregungen geäußert, die im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt werden.

Es entwickelte sich eine rege Diskussion, in der einerseits bereits in anderen Zusammenhängen geäußerte Gesichtspunkte aufgegriffen und Argumentationen erneuert wurden, andererseits aber auch Hinweise und Anregungen für die Weiterentwicklung des bisherigen Planungsstandes gewonnen werden konnten. Das ungewohnte digitale Format funktionierte ohne Probleme. In der abschließenden Befragung zeigte sich, dass die überwiegende Mehrheit der Beteiligten solche Formen der Online-Beteiligung als Ergänzung zu herkömmlichen Beteiligungsangeboten als sinnvoll ansieht.



Thementafel Vorplatz, HPP Architekten

## Eyhofsiedlung

Die Verwaltung hat im Oktober 2021 eine digitale Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Es haben über 170 Bürgerinnen und Bürger daran teilgenommen. Es ging um die Frage, ob die Eyhof Siedlung in Essen Stadtwald geeignet für eine Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart ist. Die Verwaltung hat dazu umfangreich informiert und die Anregungen aus der Bürgerschaft entgegengenommen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ohne externe Unterstützung für die Moderation und die Technik.



Historischer Lageplan, Stadt Essen

## Baukultur

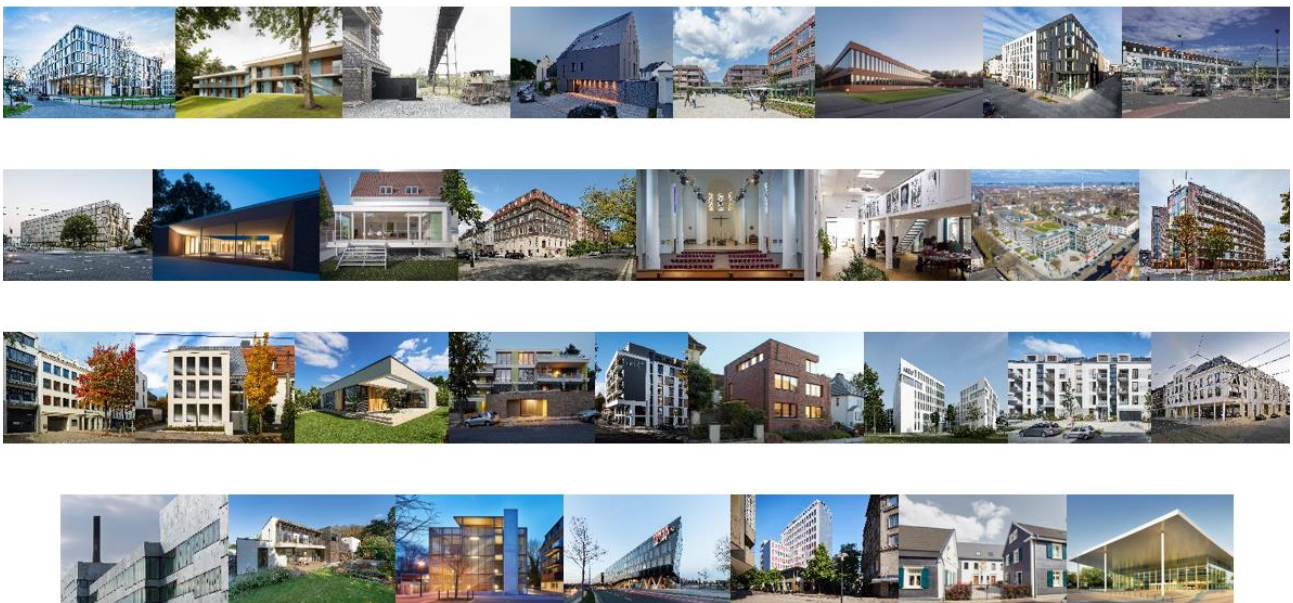
### Architekturpreis

Die Stadt Essen hat erstmals gemeinsam mit dem Bund Deutscher Architekten BDA Essen den Architekturpreis Essen 2020 ausgelobt. Insgesamt wurden 32 Bewerbungen von Architektinnen und Architekten und ihren privaten oder öffentlichen Bauherrinnen und Bauherren für den Architekturpreis Essen 2020 eingereicht.

Eine unabhängige Fachjury aus acht Jurorinnen und Juroren, bestehend aus den Architektinnen und Architekten Kaspar Kraemer aus Köln sowie Susanne Schamp, Heiner Farwick und Prof. Kunibert Wachten aus Dortmund, Susanne Crayen, Vizepräsidentin der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Peter Gorschlüter als Direktor des Folkwang Museum Essen, Jochen Förster als Mitglied des Arbeitskreises Essen 2030 sowie dem Fachjournalisten Rolf Mauer aus Stuttgart vergab insgesamt zwei Auszeichnungen und vier Anerkennungen.

Die erste Auszeichnung des Architekturpreises ging an "kadawittfeldarchitektur" aus Aachen für das 2017 fertiggestellte gemeinsame Verwaltungsgebäude von RAG-Stiftung und RAG AG. Die zweite Auszeichnung erhielt "Heinrich Böll Architekt BDA DWB" aus Essen für das Evangelische Gemeindezentrum Altenessen-Karnap. Die vier Anerkennungen des Architekturpreises gingen an "ACMS Architekten" aus Wuppertal für die Planung von Apartments für Studierende des Studierendenwerk Essen-Duisburg AöR, an "slapa oberholz pszczulny | sop" aus Düsseldorf für das verglaste Foyergebäude der Neuen Messe Essen, an Nattler Architekten aus Essen für die Planung der Cranachhöfe sowie an RKW Architektur aus Düsseldorf für den Neubau von Notunterkünften an der Liebrechtstraße.

Den Publikumspreis erhielten KIRCHNER ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB aus Essen für die Planung eines Mikroquartiers in Kettwig.



## Geschäftsbericht 2022

---

Der Standort „ehemalige Kokerei und Zeche Zollverein“ ist Weltkulturerbe und soll es bleiben! Dafür ist die laufende Prüfung des Planungs- und Bausehens von elementarer Bedeutung. Für jedes Bauvorhaben im Bereich des Welterbes und seiner Umgebung muss die Übereinstimmung nicht nur mit den Bebauungsplänen und dem geltenden Bauordnungsrecht geprüft werden. Im Bereich des Welterbes ist eine besondere Sorgfalt hinsichtlich der baulichen Qualitäten und der Übereinstimmung mit dem Regelwerk der UNESCO und den darauf abgestimmten Konzepten für das Welterbe Zollverein vonnöten. Zu beachten sind u.a. der grundlegende Masterplan des Büros OMA von 2000, die Masterpläne für die Kokerei (ASTOC) und Arendahls Wiese (Kaspar Kraemer) sowie das Gestaltungs- und das Freiraumkonzept Welterbe Zollverein.

Aktuell befindet sich der Managementplan für das Welterbe selbst und seine Pufferzone in der Abstimmung mit den Institutionen. Für jedes Bauvorhaben muss geprüft werden, ob eine nachhaltige negative Beeinträchtigung auf das Welterbe zu erwarten ist. In der ersten Instanz wird eine Einschätzung im „Beratungsgremium Zollverein“ getroffen. Sofern Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen bestehen, muss anschließend nach einem vorgesehenen Muster eine Kulturerbe-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Sofern die Kulturerbe-Verträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine nachhaltige Beeinträchtigung auf das Welterbe nicht auszuschließen ist, muss das Vorhaben abgelehnt oder der UNESCO gemeldet werden, die dann eine weitere Prüfung beauftragt.

Das Beratungsgremium Zollverein setzt sich aus Teilnehmern der Stiftung Zollverein, NRW URBAN, der RAG Montan Immobilien GmbH, der oberen Denkmalbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf, dem Landschaftsverband Rheinland, dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen sowie Mitarbeitern von freien Planungsbüros zusammen und tagt im 12-wöchigen Rhythmus. In den Sitzungen werden Planungen und Nutzungsänderungen auf der Fläche des Welterbes sowie in der Pufferzone vorgestellt und diskutiert, um schädlichen Auswirkungen entgegenzuwirken und die Anlagen des UNESCO-Welterbes Zeche und Kokerei denkmalgerecht zu erhalten und zu sichern. Die Geschäftsführung übt das Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen aus.



Folkwang Universität der Künste

### Planungs- und Bauprojekte (beispielhaft)

#### Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld

Zur Stärkung der Initiative „Wissenschaftsstadt Essen“, die die Qualität und Wahrnehmung des Wissenschaftsstandortes verbessern sowie die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit von Essen forcieren soll, und zur Ermöglichung der räumlichen Weiterentwicklung der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Universität, soll auf dem Areal Thurmfeld die Entwicklung eines zukünftigen „Forschungs- und Innovationscampus Thurmfeld“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Neben der Weiterentwicklung der Universität soll das Areal in gleichem Maße der Ansiedlung von Unternehmen in Zukunftsmärkten, Einrichtungen in Forschung und Lehre sowie Instituten in privater oder öffentlicher Trägerschaft dienen. Inhaltlich steht dabei das Ziel im Vordergrund, den Transfer von Innovationen aus der Forschung in die Wirtschaft und umgekehrt zu forcieren. Dies beinhaltet als spezifische Form des Transfers auch die Gründung technologieorientierter Unternehmen aus Forschungseinrichtungen und Hochschulen. Im Gegensatz zu den Nachbarstädten Dortmund und Bochum, die bereits seit einigen Jahren auf zukunftsweisende Technologiequartiere und Innovation setzen, gab es in Essen bislang keinen entsprechenden und nachhaltigen Ansatz. Ebenso bietet es sich an, im Sinne von Erweiterungsflächen ergänzende bildungsbezogene Nutzungen vorzusehen. Mit einem „Letter of Intent“ (LOI) haben die Universität und die Stadt Essen die Entwicklung eines Forschungs- und Innovationszentrums im Thurmfeld zum Ziel gesetzt und eine enge Zusammenarbeit vereinbart.



Städtebaulicher Entwurf, Variante Plaza

### Huyssen Quartier Essen (HQE)

Mit dem Huyssen Quartier Essen (HQE) entsteht direkt gegenüber der Philharmonie, in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und dem Aalto-Theater mit 60 Metern Höhe ein eleganter Beitrag zur Essener Skyline. Auf rund 10.000 m<sup>2</sup> werden über 100 innerstädtische Wohnungen zuzüglich Büro- und Gewerbeeinheiten auf rund 7.000 m<sup>2</sup> Fläche angeboten. Das gesamte Gebäudeensemble des HQE mit rund 28.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche wird auf einer Grundstücksfläche von 3.800 m<sup>2</sup> in fünf Bauteilen errichtet.

Das Wohnhochhaus bietet auf 18 Geschossen 65 Wohneinheiten und zwei Ladenlokale im Erdgeschoss. In zwei weiteren Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich entstehen 44 Wohneinheiten, von denen 22 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Der Büroneubau stellt ca. 4.200 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung, weitere Gewerbeflächen für Büros und Ladenlokale werden durch die Sanierung eines benachbarten Bestandsgebäudes direkt an der Huyssenallee geschaffen.

In der dreigeschossigen Tiefgarage stehen rund 200 Pkw-Stellplätze sowie mehr als 100 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Elektro-Car-Sharing-Fahrzeuge inklusive Ladestationen sind ebenfalls geplant. Im Innenbereich des HQE werden großzügige Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Kinderspielmöglichkeiten geschaffen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.



Visualisierung HPP Architekten GmbH, Düsseldorf

### Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)



Hallenbad, Geising & Böcker GmbH

Im Zuge der Umsetzung des Masterplans Sport wurde der Sportplatz an der Germaniastraße zusammen mit der benachbarten Turnhalle aufgegeben werden. Der Sportbetrieb wurde zur Sportanlage Prinzenstraße verlagert. Dadurch werden in integrierter Lage in Essen Bochold Flächen frei, die einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden sollen.

Es soll ein Pilotprojekt im Sinne eines innovativen „Quartiers der Generationen“ realisiert werden. Es wurde ein Quartierskonzept unter dem Motiv „generationengerecht- sozial - gemeinschaftlich“ ausgearbeitet, welches die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Generationen so vereint, dass die Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Quartier entwickeln und leben können, dabei dem Individuum aber genug Freiraum gelassen wird.

Auf dem ca. 2,7 ha große Plangebiet sollen ca. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau mit variablen Wohnangeboten für unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse entstehen. Als Begegnungsmöglichkeit im Quartier soll eine zentrale Grünfläche als Quartiersplatz dienen. Durch die Ansiedelung von Dienstleistungs- / Pflegeangeboten sowie einer Kita im Quartier soll die Versorgungs- und Betreuungssituation im Stadtteil gestärkt werden. Außerdem wird zur Modernisierung der Sportinfrastruktur ein neues Schwimmbad samt integrierter Gymnastikhalle als Ersatz für das alte Schwimmbad in Borbeck sowie eine separate Turnhalle mit dazugehörigem Parkplatz geplant. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2018 durchgeführt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind verschiedene Gutachten zu den Themenfeldern Artenschutz, Verkehr und Lärm erstellt und ausgewertet worden. Die Erarbeitung des Rechtsplans und die verwaltungsinterne Abstimmung läuft derzeit. Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.



Städtebaulicher Entwurf



### Essen 51

Auf einem Kerngrundstück der ehemaligen Krupp'schen Gusstahlfabriken entsteht Essen 51, ein neues Stadtquartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix aus hochwertigen Büro- und Dienstleistungsunternehmen, technologieorientiertem Gewerbe, sozialen Infrastruktureinrichtungen und einem großen Anteil städtischem Wohnen.

Der Masterplan Krupp-Gürtel Nord/ESSEN 51 (2016) sieht für seinen Gesamtbereich bereits ein urbanes Stadtquartier mit intensiver Nutzungsmischung vor. Gleichzeitig schaffen Grünflächen in den Innenbereichen mit offenem Wasserlauf grüne Stadträume und Wasserlandschaften, die mit der Umgebung vernetzt sind.

Die Bereiche zwischen der Sterkrader Straße und der heutigen Zollstraße sollen überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Maximal 1500 Wohneinheiten, von traditionellen Familienwohnungen über Single- und Studentenwohnungen bis zu Senioren- und barrierefreien Wohnungen sollen entstehen. Für eine Weiterentwicklung und planerische Konkretisierung dieses Teilbereichs des Masterplans Krupp-Gürtel Nord/ Essen 51 (südlich der Zollstraße) hat die Thelen-Gruppe entschieden, den 2. Preisträger des nichtoffenen städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnen im Quartier ESSEN 51.“ (2019), das Büro Koschany + Zimmer Architekten (KZA), zu beauftragen.

Das Entwurfskonzept von KZA folgt der Leitidee, mithilfe unterschiedlichster baulicher und stadträumlicher Spielsteine eine hohe zukünftige Qualität und größtmögliche Freiräume für zukünftige Entwicklungen zu erreichen. Das Areal ist oberirdisch im Wesentlichen autofrei. Entsprechend sind die Außenräume zwischen der Bebauung in ihrer Priorität für Menschen gestaltet, die sich ohne Auto im Quartier bewegen und aufhalten. Mehrere Stellplatzanlagen sind in weitgehend unterirdischen Parkebenen für Bewohner, Nutzer und Gäste des Quartiers vorgesehen. Der Standort einer Grundschule und mehrerer Kitas, sowie Spielplätze bereichern die urbane Qualität des Wohnstandortes. Der Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles des Förderturms und Schachthalle der ehemaligen Zeche Helene Amalie verleiht Essen 51 ein identitätsstiftendes Merkzeichen.

Der überarbeitete Entwurf des Büros KZA bildet nun die Grundlage für die Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 5/18 „ESSEN 51: Zollstraße/Pferdebahnstraße“. Auf der Grundlage weiterer Plankonkretisierung wurde 2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan durchgeführt, 2021 folgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.



Visualisierung Büro Koschany + Zimmer Architekten



### Deichmann Campus

Die Firma Deichmann SE plant den bestehenden Standort der Hauptverwaltung an der Aktienstraße in Essen zu entwickeln. Ziel ist es, Erweiterung und Umbau der Hauptverwaltung mit dem Entwicklungskonzept eines Campus zu ermöglichen. Die Entwicklung des Standortes soll in Baustufen erfolgen, so dass eine Erweiterung bedarfsbezogen erfolgen kann. Perspektivisch soll ein Campus für ca. 1.500 Mitarbeiter entstehen, der ein attraktives Arbeitsumfeld in Form einer umgebenden Parklandschaft bietet. Diese verbindet die Grünzüge nordwestlich und südöstlich des Deichmann-Geländes miteinander und wird auch für die Allgemeinheit nutzbar sein.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bereits im Juni 2021 statt.



Visualisierung Deichmann Campus, gmp International GmbH

## Geschäftsbericht 2022

---

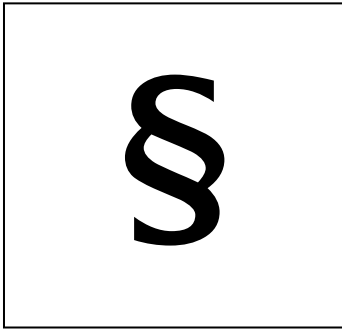
### Städtebauliche Entwicklung auf dem Deckel der A40

Auf Grundlage der vom Büro Albert Speer+Partner GmbH (AS+P) aus Frankfurt am Main erarbeiteten städtebaulichen Machbarkeitsstudie soll die Überdeckung der A40 in dem Abschnitt zwischen der Brücke Wickenburgstraße und der Tunnelöffnung am westlichen Autobahnanschluss Essen-Zentrum in erster Linie ein zukunftsweisendes Projekt zur Stadtreparatur darstellen und einer Entwicklung integrierter Lagen bei immer knapper werdenden Flächenressourcen dienen. Mit der Überdeckung sollen bestehende Nachbarschaften aufgewertet und der Immissionsschutz erhöht werden sowie die heute getrennten Stadträume wieder zusammenwachsen. Die Überdeckung dient zudem als Plattform für neue Freiraum- und Wohnangebote unter modernen Lebens- und Nachhaltigkeitsstandards.

Konkret beinhaltet das Konzept der städtebaulichen Machbarkeitsstudie die Überdeckung der A 40 auf einer Länge von ca. 2,3 km bei gleichzeitiger Bebauung und Begrünung des Deckels und Überplanung vereinzelt angrenzender Bestandsgebiete. Das Konzept sieht ca.3.000 Wohnungen sowie Flächen für Bürogewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie vor. Die Neuentwicklung im Plangebiet soll zudem städtebauliche und verkehrliche Voraussetzungen für eine temporäre Nutzung des betroffenen Stadtreals als Olympisches und Paralympisches Dorf bieten.



Visualisierung Büro Albert Speer+Partner GmbH



### Rechtspflege im Bereich der Bauleitplanung

Eine Recherche zu fehlerhaften Bebauungsplänen hat ergeben, dass einige Pläne unwirksam sind und zur Herstellung der Rechtsklarheit ein Handlungserfordernis auslösen.

Im Zuge von Klageverfahren, zum Beispiel gegen eine erteilte oder versagte Baugenehmigung, konnte das zuständige Verwaltungsgericht Gelsenkirchen bei Prüfung der planungsrechtlichen Grundlage inzident (nebenbei auffallend) feststellen, dass ein Bebauungsplan teilweise oder in Gänze unwirksame Regelungen enthält.

Ein bereits durch das Verwaltungsgericht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für unwirksam erklärter Bebauungsplan erweckt nach Außen immer noch den Schein der Rechtsgültigkeit. Für die Bürgerinnen und Bürger ist nicht erkennbar, dass der als Satzung beschlossene Bebauungsplan an einem Fehler leidet und er deshalb von der Verwaltung nicht mehr angewandt wird.

Die bei der inzidenten Prüfung durch das Verwaltungsgericht für unwirksam erklärten Bebauungspläne können ihres Rechtsscheins bennommen werden, indem der Rat der Stadt mit einem sogenannten Nichtanwendungsbeschluss formell darüber beschließt, diese Bebauungspläne in Zukunft nicht mehr anzuwenden. Dies ist für eine Reihe von Plänen erfolgt.

Für diese Plangebiete wird geprüft, ob sich ein neues Planerfordernis ergibt. Für diesen Fall werden die Plangebiete sukzessive in das nächste Arbeitsprogramm Bauleitplanung aufgenommen.

Bestimmte Mängel führen allerdings nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit des Planes. Formale Mängel, etwa bei Bekanntmachungen, konnten einfach durch eine erneute Bekanntmachung mit rückwirkender Inkraftsetzung geheilt werden.

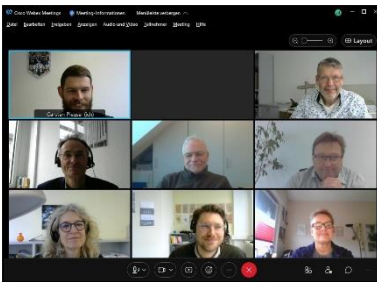
Einzelne Fehler führen ebenfalls nicht zur gesamten Unwirksamkeit der Satzung. Sie sind im Vergleich zum gesamten Regelwerk untergeordnet und stellen die Steuerungsfähigkeit des Plans nicht in Frage. Sie können daher mit Ausnahme der einzelnen Festsetzung weiter angewendet werden.

## Digitalisierung

### Neue Arbeitsbedingungen:

Die Coronapandemie machte es nötig, die etablierten Arbeitsweisen zu einem großen Teil an die bestehende Infektionslage anzupassen. Insbesondere die Reduzierung von Kontakten, sowohl unter Kollegen als auch zu Bürgerinnen und Bürger war und ist noch immer eine der wichtigsten Maßnahmen. Einen Beitrag dazu konnten auch digitale Arbeitsmethoden leisten.

Dank der unbürokratischen Bereitstellung durch das ESH konnten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung über 70 neue Telearbeitsplätze eingerichtet werden, sodass eine geringere Auslastung der Büros erreicht werden konnte. Um nicht nur einen telefonischen Austausch zu ermöglichen, wurde die Videokonferenz-Software Webex genutzt. Mithilfe dieser Software konnten sowohl interne Besprechungen im Amt, Termine mit Externen als auch Bürgerbeteiligungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren abgehalten werden. Das am 20.05.2020 beschlossene Plansicherstellungsgesetz bietet die Grundlage für die Durchführung diverser digitaler Beteiligungsformen, die teilweise schon als freiwillige Leistung der Stadt Essen vor der Coronapandemie angeboten wurden. Neben der von externen Moderatorinnen und Moderatoren begleiteten Beteiligung zur Rüttenscheider Brücke wurden vier weitere Beteiligungen ohne externen Dienstleister durchgeführt. Dabei orientierte sich der Ablauf der Onlinebeteiligungen an dem etablierten Format der Abendveranstaltung vor Ort. Nach Durchführung der Onlineveranstaltungen konnte sowohl seitens der Verwaltung als auch seitens der externen Teilnehmerinnen und Teilnehmer ein positives Fazit gezogen werden.



Videokonferenz

### Digitalisierung der Unteren Denkmalbehörde

In den verschiedenen Abteilungen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung wird bereits seit vielen Jahren Fachsoftware der Firma PROSOZ Herten GmbH eingesetzt. Mithilfe der Software ProBaug, bzw. ProPlanung konnte der Arbeitsablauf in verschiedenen Planungs- und Genehmigungsverfahren in einer modernen Weise digitalisiert werden. Da die Software auf einem Baukastenprinzip beruht, also potentiell jede Behörde die Anwendung nach ihren individuellen Bedürfnissen anpassen kann, ist eine stetige Wartung und Weiterentwicklung der in Essen genutzten Lösung nötig.

Zusätzlich zu den vorhandenen Einsatzbereichen ist nun auch sukzessive das Änderungsverfahren des RFNP in die Anwendung eingearbeitet worden. Als nächstes großes Projekt steht die Digitalisierung der Denkmalliste sowie der denkmalrechtlichen Verfahren fest. Die Beschaffung der Software ProDenkmal ist bereits in die Wege geleitet, sodass im kommenden Jahr eine umfangreiche Analyse der Arbeitsprozesse zum Zwecke einer Abbildung in der digitalen Umgebung stattfinden kann. Vorab werden bereits Vorbereitungen für einen möglichst unkomplizierten Wechsel auf das neue System getroffen. Außerdem wurden bereits die Essener Denkmäler, zusätzlich zu der Darstellung im Geoportal der Stadt, in INSPIRE-konformen Datenformat auf der Auskunftsplattform Denkmal.NRW des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt.

Mithilfe der neuen Software ProDenkmal können ab nächstem Jahr Arbeitsabläufe vollständig digital und medienbruchfrei bearbeitet werden.

### Baugenehmigung-Online

Das Gesetz zur Förderung der elektronischen Verwaltung in NRW (eGovernment – Gesetz NRW) sowie das Onlinezugangsgesetz (OZG) bilden die Grundlage für die verpflichtende digitale Umsetzung von Verwaltungsdienstleistungen. Während das eGovernment-Gesetz NRW lediglich die Rahmenbedingungen für digitale Kommunikations- und Bearbeitungsprozessen regelt, verpflichtet das OZG Bund, Länder und Kommunen dazu, ihre

Verwaltungsdienstleistungen bis Ende des Jahres 2022 digital über Verwaltungsportale anzubieten. Ziel dieser Maßnahmen ist es, den Bürgerinnen und Bürger einen elektronischen und medienbruchfreien Zugang zu sämtlichen Verwaltungsdienstleistungen zu gewähren.

Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung hat bereits früh damit begonnen, den digitalen Bauantrag umzusetzen. Unter dem Projektnamen Baugenehmigung Online (BGO) wird seit 2017 intensiv mit den Kooperationspartnern cit GmbH und Prosoz Herten GmbH an einem digitalen Bauportal gearbeitet. Mithilfe eines Antragsassistenten wird die Einreichung digitaler Bauanträge, inklusive aller zugehörigen Unterlagen ermöglicht. Über eine Schnittstelle mit dem Servicekonto.NRW kann die Authentifizierung des Antragstellers sichergestellt werden.

Die entwickelte Lösung basiert auf dem 2017 vom IT-Planungsrat beschlossenen XBau-Standard und ist damit eines der deutschlandweit ersten digitalen Bauantragsverfahren, das den XBau-Standard bedienen kann. Derzeit finden ausführliche Tests der Antragsplattform, der Bearbeitung im Fachverfahren und der Kommunikation der beiden Komponenten statt. Ziel ist eine zeitnahe Freischaltung der Onlinebeantragung für einen eingeschränkten Nutzerkreis (Go-Live-Light) und darauffolgend die allgemeine Freischaltung des Dienstes.

### Stand der XPlanung

Unter dem Begriff der XPlanung versteht man einen Datenstandard für die Erstellung von Bauleitplänen, dessen verpflichtende Einführung bereits 2017 vom IT-Planungsrat beschlossen wurde. Mithilfe dieses Standards werden deutschlandweit neue Bauleitpläne erstellt und alte Planwerke aufgearbeitet, um einen homogenen Datenbestand zu erreichen. In Kürze wird die neue Version 6.0 veröffentlicht werden. Inhalt dieser neuen Version ist beispielsweise die Möglichkeit, im Rahmen des XPlanung-Standards individuelle Festsetzungen der verschiedenen Behörden zu erleichtern.

Die Umsetzung der aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im XPlanung-Standard ist dank des hohen Engagements im Fachbereich bereits problemlos möglich. Grundlage hierfür bietet die Fachsoftware LandCad der WIDEMANN SYSTEME GmbH. Planentwürfe werden standardmäßig im XPlanung-Datenformat (XPlan.gml) erstellt, um anschließend in das Stadt Essen-interne Auskunftssystem übernommen zu werden. Darüber hinaus werden alle erstellten XPlan.gml-Daten als zusätzliches Angebot zum Download für die Öffentlichkeit angeboten.

Auch bei Planleistungen externer Büros hat sich die Arbeitsweise etabliert und die zugelieferten XPlan.gml-Dateien werden nach umfangreicher Qualitätskontrolle in unser System übernommen.

Die Erfassung des bestehenden Planrechts als XPlan.gml-Dateien schreitet stetig voran, sodass mittelfristig Analysen über die Inhalte der rechtskräftigen gewordenen Planwerke der letzten 10 Jahre möglich sein werden. Anders als die Analyse von Bilddaten, können solche Abfragen zukünftig automatisiert durchgeführt werden. Während beispielsweise eine Erhebung der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit Bilddaten oder den analogen Planunterlagen nur mit hohem Aufwand möglich ist, kann solch eine Abfrage mithilfe der XPlan.gml-Daten zukünftig in kürzester Zeit erfolgen.

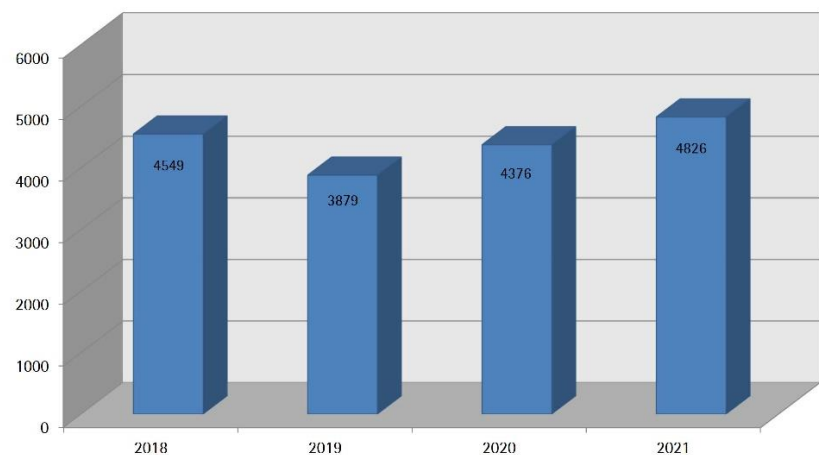
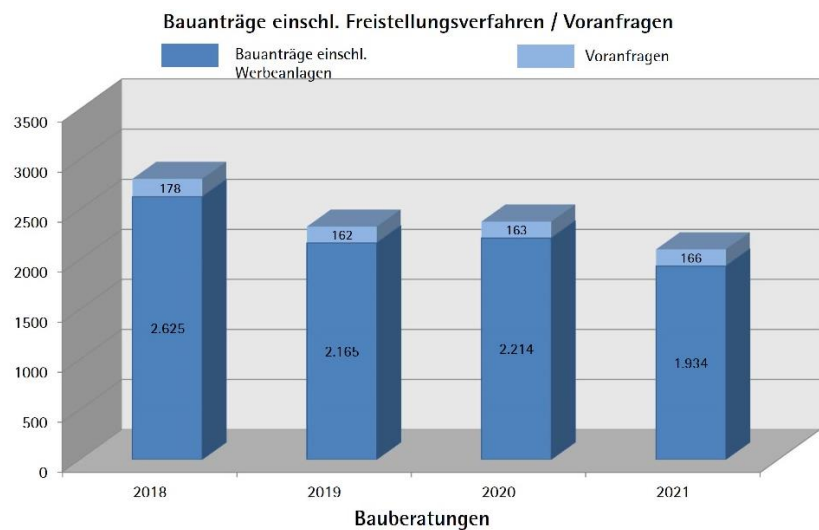


Bebauungsplan XPlan konform

## Bauaufsicht

### Bauaufsicht und Bauberatung

Die Bauaufsicht und Bauberatung nehmen sämtliche hoheitliche Aufgaben wahr, die auf der Grundlage der Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) basieren. Sie gewährleisten, dass Gebäude und bauliche Anlagen im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen stehen und dadurch sicher benutzbar sind. Dadurch sind Eigentümer und Nutzer nach Erteilung einer Baugenehmigung erst einmal grundsätzlich vor einem staatlichen Eingriff geschützt (Bestandsschutz). Sie stellen somit die erste Anlaufstelle für Bauwillige dar. Durch umfangreiche Beratungen zu allen bauplanungsrechtlichen- und bauordnungsrechtlichen Belangen, die für die Genehmigung eines Bauvorhabens von Bedeutung sind, unterstützen Bauaufsicht und Bauberatung bei der Realisierung von Bauvorhaben. Dabei konzentriert sich die Bauberatung in erster Linie auf planungsrechtliche sowie gestalterische Themen. Die Bauaufsicht beschäftigt sich hauptsächlich mit Themenbereichen, die sich aus der Bauordnung NRW und auf Grund der Bauordnung basierenden rechtlichen Bestimmungen ergeben. Das gilt sowohl für die Errichtung und Nutzungsänderung von Vorhaben im Rahmen von Vorbescheid- bzw. Baugenehmigungsverfahren sowie für die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen. Objekte mit besondere Gefährdungslage wie z.B. Hochhäuser, Versammlungsstätten, Schulen etc. werden überdies wiederkehrend von der Bauaufsicht geprüft. Bauaufsicht und Bauberatung verstehen sich dabei nicht nur als reine Ordnungsbehörde, sondern möchten auch einen Beitrag leisten, unterschiedlichste Interessenlagen zu koordinieren und abzustimmen.





### **Gefahrenabwehr**

Im Rahmen der Gefahrenabwehr sorgt die Bauaufsicht dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. In dieser Zuständigkeit trifft sie alle Maßnahmen, um von der Allgemeinheit oder dem Einzelnen Gefahren abzuwehren. Baukontrolle ist daher nicht nur die Garantie für Sicherheit, sondern auch Vorsorge für einen fairen und gerechten Umgang miteinander.

Die präventive Prüfung der Gefahrenabwehr erfolgt durch die Prüfung der Bauanträge. Werden außerhalb von Antragsverfahren Mängel festgestellt, schreitet die Bauaufsicht repressiv ein, um die Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwenden.

### **Fliegende Bauten**

Das Sachgebiet Statik innerhalb der Bauaufsicht der Stadt Essen ist als kommunales Prüfamts zuständig für die Ausstellung von Prüfbüchern für die Ausführung sogenannter Fliegender Bauten im räumlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsbezirkes Düsseldorf. Dabei handelt es sich z.B. um Zelte, Tribünen, Traglufthallen, Fahrgeschäfte oder sogar um mobile Antennenmaste für den Mobilfunk etc. Fliegende Bauten zeichnen sich dadurch aus, dass sie an wechselnden Orten aufgestellt werden.

### **Bauordnung 2018 sowie Änderungsbauordnung vom 02.07.2021**

Die Bauordnung NRW 2018 war die größte Novelle seit dem Jahre 2000. Sie sollte das Bauen in NRW schneller, kostengünstiger und digitaler machen. Auch die Bauaufsichtsbehörden in der Praxis haben dieser Gesetzesänderung motiviert und engagiert entgegengefeuert. Auf Grund festgestellter handwerklicher und inhaltlicher Unstimmigkeiten erfuhr die Bauordnung NRW eine Änderung. Die Änderungsbauordnung ist am 2.07.2021 in Kraft getreten. Leider sind nach wie vor zahlreiche Anwendungsfragen unklar und ungelöst, es fehlen z.B. der längst versprochene Ausführungserlass in Form einer Verwaltungsvorschrift sowie die Stellplatzrechtsverordnung. Letzteres wird in der Stadt Essen dadurch aufgefangen, dass die Stadt über eine eigene kommunale Stellplatzsatzung verfügt. Überdies ist festzustellen, dass der Gesetzgeber vermehrt hoheitliche Aufgaben wie z.B. die Prüfung des Brandschutzes auf privatwirtschaftlich tätige Sachverständige verlagert. Diese Entwicklung und deren Auswirkungen bleiben abzuwarten.

### **Bauaufsichtliche Verfahren in Zeiten von Corona**

Überall flüchtete man ab März 2020 ins Homeoffice, gebaut wurde in Deutschland jedoch weiterhin. Was bedeutet, dass auch die Bauanträge unverändert der Bauaufsicht vorgelegt wurden. Jedoch haben sich die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsicht während der Corona-Pandemie stark verändert bzw. erschwert. Es konnten keine persönlichen Abstimmungsgespräche mit den Planern und Bauherrn mehr stattfinden. In einem Bereich, in dem die Bauzeichnung eines der wichtigsten Instrumente darstellt, um konstruktiv Lösungen zu entwickeln, verzögert der Wegfall dieser elementaren Abstimmungsmöglichkeit die Verfahrensabläufe stark. Hieran hat sich auch im Jahr 2021 pandemiebedingt nicht wesentlich viel geändert. Wir gehen jedoch auch davon aus, dass die Verfahren sich mit Einführung der digitalen Bauakte positiv entwickeln werden.

## Verwaltung

### Ordnungsbehördliche Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung, der Beseitigung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen hat die Überwachung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften weiterhin eine große Bedeutung. Dies gilt für die Umsetzung der Nebenbestimmungen von Baugenehmigungen als auch für die Beseitigung von akuten Gefahren und anderen Missständen an baulichen Anlagen, die der Bauaufsichtsbehörde auf unterschiedlichen Wegen bekannt werden. Die zu veranlassenden ordnungsbehördlichen Maßnahmen, welche in der Regel für den Fall der Zuwiderhandlung die Festsetzung von Zwangsgeldern zur Folge haben, erfordern immer häufiger langwierige Vollstreckungsmaßnahmen. Damit zeigt sich auch in bauordnungsrechtlichen Verfahren die schon in anderen Bereichen (Polizei, Feuerwehr) festzustellende fehlende Akzeptanz behördlicher Anordnungen. Während in 2017 Zwangsgelder zur Durchsetzung der Anordnungen in Höhe von 68.448 Euro und in 2018 Zwangsgelder in Höhe von 74.154 Euro erhoben wurden, belief sich die Zwangsgeldforderung im Jahr 2019 bereits auf insgesamt 159.637,-- Euro; in 2020 wurden Zwangsgelder in Höhe von insgesamt 145.945,-- Euro zur Durchsetzung ordnungsbehördlicher Maßnahmen festgesetzt.

Vermeehrt sind sogenannte „Problemimmobilien“ Gegenstand bauordnungsrechtlicher Verfahren. Da hier regelmäßig verschiedene Rechtsgebiete tangiert sind und dadurch bedingte Reibungsverluste im Interesse der Gefahrenabwehr unbedingt zu vermeiden sind, erfordern derartige Fälle zunehmend ein gemeinsames und koordiniertes Handeln verschiedener Fachdienststellen der Stadt Essen.



Bauruine am Bahnhof Altenessen

### Verwaltungsstreitverfahren

Die Zahl der baurechtlichen Verwaltungsstreitverfahren bewegt sich seit 2018 mit rund 63 neuen Verfahren pro Jahr auf einem gleichbleibenden Niveau. Corona bedingt konnten 2020/2021 viele gerichtliche Verfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, da Verhandlungs-, Erörterungs- und Güterichtertermine abgesagt bzw. auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurden. Gerichtliche Entscheidungen auf ausschließlich schriftlichem Wege waren oftmals seitens der Antragsteller/Kläger nicht gewünscht.

Betrachtet man die Ergebnisse der abgeschlossenen Verwaltungsstreitverfahren in den vergangenen 4 Jahren so ist festzustellen, dass es durchschnittlich in weniger als 1 % der Verfahren zu einer streitigen Entscheidung zu Lasten der Bauaufsichtsbehörde gekommen ist. In durchschnittlich 15 % der bereits beendeten Verfahren wurde das Rechtsmittel seitens der Antragsteller bzw. Kläger zurückgenommen. Die überwiegende Anzahl der gerichtlichen Verfahren wurde entweder durch Bestätigung der baurechtlichen Entscheidung, im Wege eines Vergleichs oder infolge anderweitiger Erledigung (z. B. Befolgen einer Ordnungsverfügung) beendet

### Schornsteinfegerwesen

Das Sachgebiet Schornsteinfegerwesen nimmt als Untere Aufsichtsbehörde die Fachaufsicht über die derzeit 32 Bezirksschornsteinfeger im Stadtgebiet Essen wahr. Zu den Aufgaben zählen insbesondere ebenfalls Maßnahmen der Gefahrenabwehr. Ein Schwerpunkt stellt hier die Beseitigung von Mängeln an Feuerstätten und Abgasanlagen dar, was zum Erlass zahlreicher Ordnungsverfügungen und der sich daran anschließenden Verwaltungszwangsmaßnahmen führt. Sofern erforderlich, werden ausstehende Kehr- und Überprüfungsarbeiten auch gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Zuge von Ersatzvornahmen durchgeführt, wobei in Ausnahmefällen auch Wohnungen durch einen Schlüsseldienst geöffnet werden müssen. Unverzögerlicher Handlungsbedarf ist bei einem irregulären Abgasaustritt oder erhöhter Kohlenmonoxidwerte gegeben. In Extremfällen kann auch die Trennung von einzelnen Wohnungen aber auch ganzer Gebäude von der Gaszufuhr durch die Stadtwerke Essen notwendig werden. Die Fallzahlen bewegen sich zwischen 600 und 800 Neuzugängen im Jahr.



Schornsteinfeger

### Gebühren

Die Gebühreneinnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sowie der ordnungsbehördlichen Verfahren fielen im Jahr 2020 pandemiebedingt geringer aus, hatten mit 4,6 Mio. Euro aber dennoch weiterhin ein erhebliches Volumen. Im Jahr 2021 erreichten die Gebühreneinnahmen mit 5,7 Mio. Euro annähernd das Einnahmenniveau des Jahres 2019.

Darüber hinaus wurden in 29 Baugenehmigungsverfahren des Jahres 2020 Verträge auf Ablösung der Herstellungspflicht für notwendige Stellplätze oder Garagen geschlossen. Die daraus resultierende zweckgebundene Einnahme im Jahr 2020 betrug 155.000 Euro. Im Jahr 2021 ist diese Einnahme auf rund 225.000 Euro gestiegen.

### Bauaktenarchiv und Baulastenverzeichnis

Unverändert hoch ist die Nachfrage im **Bauaktenarchiv** nach Einsichtnahmen in die Hausakten von bebauten Grundstücken. Diese enthalten wichtige Informationen über Bestandsgebäude, die von Bauherren, Kaufinteressenten, Gutachtern und Architekten im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung bzw. der Bewertung und dem Erwerb von Immobilien benötigt werden. Der Hausaktenbestand dient zudem den verschiedenen Fachdienststellen der städtischen Verwaltung und externen Behörden als Grundlage für ihr verwaltungsrechtliches Handeln.

Die Corona-Pandemie hat die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauaktenarchivs vor besondere Herausforderungen gestellt, da sicherzustellen war, dass Einsichtnahmen unter Einhaltung des Infektionsschutzes weiterhin stattfinden konnten. Nur dem großen Engagement der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es zu verdanken, dass die rund 4.000 jährlichen Einsichtnahmen in Hausakten nahezu uneingeschränkt fortgeführt werden konnten. Dabei wurden Unterlagen in besonderen Notlagen auch kontaktfrei bzw. digital zur Verfügung gestellt, so dass Antragstellern auch während der kurzzeitigen pandemiebedingten Schließung des Bauaktenarchivs geholfen werden konnte.



Bauaktenarchiv

Auch die Eintragung von **Baulasten** ist im Zuge einer sich verdichtenden Bebauung ein wichtiges Instrument für die Zulassung von Bauvorhaben. Oftmals ist die Erteilung einer Baugenehmigung von der mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgten Baulasterklärung abhängig. Gleichzeitig können Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Grundstücke über Baulasteintragungen auf Dauer öffentlich-rechtlich gesichert werden. Im Zusammenhang mit dem Nachweis der Werthaltigkeit von Immobilien ist die Nachfrage der Kreditinstitute und privaten Eigentümer nach Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis seit Jahren gleichbleibend hoch. Im Jahr 2021 ist hier mit rund 5.200 Auskünften eine geringfügig gestiegene Nachfrage zu verzeichnen.

### Werbeanlagen

Die fortschreitende Digitalisierung von Werbung im öffentlichen Raum führt zunehmend zum Einsatz moderner, das Stadtbild prägender digitaler Werbeanlagen. Dies betrifft sowohl Werbeanlagen auf öffentlichen Flächen der Stadt Essen als auch Werbung für gewerbliche Nutzungen an und in Ladenlokalen. Digitale Werbeanlagen können über ihren eigentlichen Zweck hinaus auch für die Übermittlung von Nachrichten oder die Weitergabe von Informationen und Warnhinweisen (z.B. Verkehrsführung, Bombenentschärfung u. ä.) genutzt werden. Dabei unterliegen sie im Hinblick auf ihre verschiedenen Betriebsmöglichkeiten strengen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, was einen besonderen Prüfungsaufwand erfordert. Zusätzlich nimmt großflächige Bannerwerbung an Gebäuden oder Baugerüsten im Stadtbild vermehrt Raum ein. Durch den Einsatz moderner Technologien kann hier Werbung auch einen Beitrag zur Klimaneutralisierung leisten, da Bannerwerbung mit einem speziellen Membrangewebe in der Lage ist, gesundheitsschädliche Stoffe aus der Luft zu filtern.



Digitale Werbeanlage

### Denkmalschutz, Denkmalpflege, Stadtarchäologie

#### Denkmalschutzgesetz seit 1980

Seit dem Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) im Jahre 1980 ist die Stadt Essen eine von 396 sog. Unteren Denkmalbehörden (UDB) in NRW, eine Sonderordnungsbehörde mit Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung. Sie agiert als direkter Ansprechpartner vor Ort und besteht derzeit aus 12 Mitarbeitenden. Um die Belange von Denkmalschutz und -pflege bestmöglich vertreten zu können, setzt sie sich aus den Sachgebieten „Stadtarchäologie“, „Inventarisierung, (kunst-)historische Untersuchungen“, „Praktische Baudenkmalpflege“ sowie „Verwaltungsangelegenheiten“ zusammen.

In die Denkmalliste der Stadt Essen sind aktuell 994 Baudenkmäler (zzgl. 1.316 Einzelobjekte in 15 Siedlungen) und 65 Bodendenkmäler eingetragen (Stand: Dez. 2021). Die Denkmallandschaft des Essener Stadtgebietes ist vielfältig und reicht von Ruinen und Fundamentresten über ehem. Rittersitze, Schlösser, Hofanlagen, Kirchen, Zechenanlagen, Arbeitersiedlungen, Hochhäuser, Firmensitze, Schulen, Freibäder, Grabmäler und Bunker. Ein Objekt wird dann unter gesetzlichen Denkmalschutz gestellt, wenn es Denkmalwert besitzt. Dies regelt § 2 Abs. 1 DSchG NRW:

„Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volksculturelle oder städtebauliche Gründe vorliegen.“



Schacht 3 der ehem. Zeche Heinrich in Überehr-Holthausen, Stephan Assenmacher, 2016 (denkmalrechtliches Eintragsverfahren vorr. Im Frühjahr 2022 abgeschlossen)

Ein Denkmal gilt es dann zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Denkmalschutz und -pflege bieten also die Möglichkeit, historische Substanz für die Nachwelt zu bewahren. Diese überkommt üblicherweise nicht in einer Art "Käseglocke", sondern ist als ein gewachsenes Gebilde mit Spuren verschiedenster Zeitschichten zu verstehen und auch als ein solches zu behandeln. Den Umgang mit ihr gilt es im Einzelfall zu prüfen und zu regeln. Die Denkmalpflege stellt dabei kein Hindernis dar, sondern unterstützt den\*die Denkmaleigentümer\*in bei der Überführung seines\*ihres Objekts in die Zukunft.

# Geschäftsbericht 2022

---

## Herausforderungen und Chancen

„Wer bewahren will, muss verändern, damit das Bewahrens werte erhalten bleibt.“ (Max Brod)

In einer Großstadt wie Essen, deren Wurzeln weit in die Vergangenheit zurückreichen und deren umwälzende Veränderung im Übergang vom 19. zum 20. Jahrhundert stattfand, steht die praktizierende Denkmalpflege laufend vor der Frage, was zu bewahren ist und was verändert werden kann und soll. Wie sind die kulturellen Zeugnisse der alten und jungen Vergangenheit unserer Stadt über die Zeit zu bringen und für die Nachwelt aussagefähig zu erhalten.

Essen ist Teil der gesellschaftlichen lokalen und globalen Entwicklung und die Denkmalpflege ist mittendrin. Themen wie der Klimawandel und die damit formulierten Ziele des Klimaschutzes werden genauso an einem Denkmal diskutiert wie die Auswirkungen der Digitalisierung oder die Verödung der Innenstädte.



ehem. Amerikahaus am Kennedyplatz, Denkmal seit dem 17.01.1991

Klimaschutz und Denkmalschutz sind wichtige öffentliche Belange, die keinen Widerspruch darstellen. Im Gegenteil Denkmalschutz leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Denkmäler sind zumeist Zeugnisse aus vergangener Zeit, oft errichtet bevor industrielle Entwicklungen Einfluss auf Werkstoffe genommen haben. Der ökologische Fußabdruck eines Denkmals ist daher in der Summe oft wesentlich geringer als ein Neubau nach ökologischem Standard. Die Bewahrung dieser Gebäude im Sinne des Denkmalschutzes führt unweigerlich dazu Materialien und Bauformen zu verwenden, die nachhaltig und ökologisch verträglich sind. Denkmaleigentümer sind also Klimaschützer.

Auch die Hochwasserkatastrophe in diesem Sommer hat deutlich gezeigt, wie gut die Bausubstanz von Gebäuden aus früherer Zeit die Wassermassen überstehen kann. Solaranlagen, Wärmedämmputz, neue Klima- und Heizungstechnik, Ertüchtigung von Fenster- und Türanlagen oder der Einbau von Wallboxen sind regelmäßige Themen, mit denen sich die Denkmalpflege auseinandersetzt. Alles ein Teil der Abwägung und in der Regel gut integrierbar bzw. in dem ein oder anderen Fall anderweitig kompensierbar, wenn beide Seiten (Eigentümer und Denkmalbehörde) früh genug miteinander ins Gespräch kommen.

Die Coronapandemie hat auch den Denkmalbehörden gezeigt, dass sie in der Umsetzung ihrer Arbeit im digitalen Zeitalter angekommen sind, bzw. nun spätestens hineinfinden müssen. Vieles kann bereits direkt am Schreibtisch gelöst werden, wo früher Orts- und Archivtermine oder Gesprächsrunden notwendig waren. Archivalien, Bauakten und Pläne liegen oftmals digital vor. Für die Essener Denkmalbehörde bedeutet es nun den nächsten Schritt zu tun und das gesamte Antragsverfahren samt Aktenführung zu digitalisieren. Das eigens angeschaffte Programm „ProDenkmal“ liefert dafür die digitalen Rahmenbedingungen und muss nun mit Daten gefüllt werden. Keine leichte

Aufgabe vor dem Hintergrund der täglichen Arbeit. Jedoch am Ende sicherlich eine nachhaltige und zukunftsfähige Grundlage.

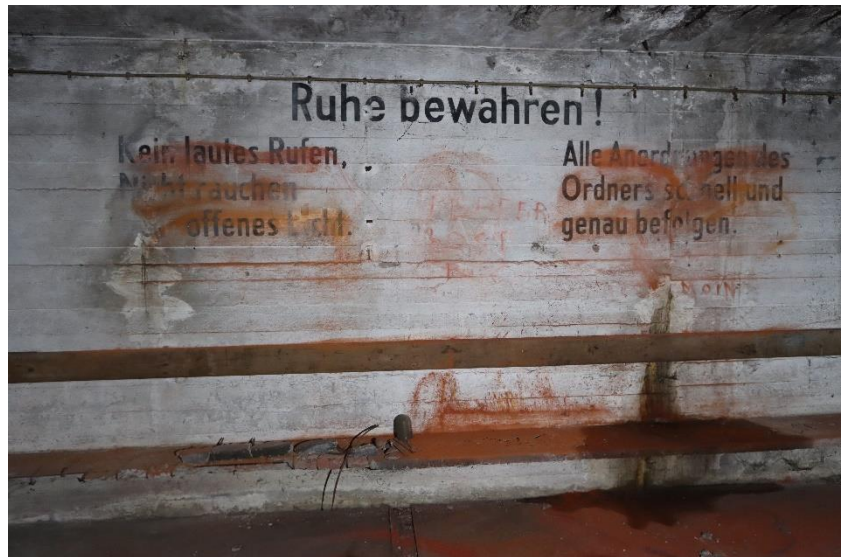
Die Innenstadtentwicklung spielt in der Essener Denkmalpflege eine wichtige Rolle. Zahlreiche bedeutende Denkmäler auch jüngerer Bauart prägen das Bild der Einkaufsstadt Essen. Sie zu erhalten und denkmalverträglich anzupassen, ist eines der spannenden Themen in der Essener Denkmalpflege. Denkmäler leisten bei der Weiterentwicklung der Innenstadt und Bewahrung von Identität einen wichtigen Beitrag. Das Integrierte Handlungskonzept bietet hierbei viele Chancen in der Zusammenarbeit aller Akteure.

### Stadtarchäologie

Neben den üblichen Baubeobachtungen, die Funde aus allen Epochen der Essener Stadtgeschichte erbrachten, fand im Jahr 2021 u.a. die fachliche Begleitung des Areals „Essen 51“ statt. Außerdem wurde die Stelle des Stadtarchäologen nach rund 30 Jahren neu besetzt. Ein entsprechend letztes bzw. erstes Projekt war ein jüngst unter Denkmalschutz gestellter Bunker auf dem ehemaligen Gelände der Krupp'schen Bauabteilung, der nun dokumentiert und für die weitere Nutzung vorbereitet wurde.

Der Bunker ist ein Sonderfall, weshalb ihm innerhalb der im Essener Stadtgebiet unter Denkmalschutz stehenden Luftschutzanlagen eine hervorgehobene Stellung zukommt.

Von außen wirkt der grob gegossene Betonklotz wie die ab etwa 1943 gebauten Industriebunker, bei denen vollkommen auf Bauzeit und eine saubere Bauausführung verzichtet wurde. Die Dokumentation zeigte allerdings, dass der Bunker zwei Bauphasen besitzt: Der eigentliche Bunker ist deutlich älter und lediglich die etwa einen Meter starke Außenhülle datiert in die zweite Hälfte des Krieges.



Aufschrift innerhalb eines der Schutzräume, darunter die Betonsitzbank.

Der ursprüngliche Bunker dürfte aufgrund seiner sorgsamten Ausführung und den großzügig dimensionierten Innenräumen mitsamt ihrer hochwertigen Einrichtung in die späten 1930er Jahre zu datieren sein.

Es ist davon auszugehen, dass der Bunker von der Bauabteilung von Krupp geplant wurde. Seine Nutzung war indes zweigeteilt. So fanden sich neben den in Beton ausgeführten Sitzbänken auch Stellflächen für Aktenregale, die darauf schließen lassen, dass in den Bunker wichtige Vorgänge ausgelagert wurden.



Die Schutzräume verfügten über Heizungen, Gasfilter und Notausgänge

In seiner Bauform, anhand derer sich die Luftkriegstheorien der Vorkriegszeit und die Realitäten der fortschreitenden Waffentechnik sowie die angewandten Lösungen ablesen lassen, ist der Bunker als bedeutendes Mahnmal zu sehen, dessen Erhaltung die Wissensvermittlung an nachfolgende Generationen ermöglichen wird.

Ausblickend auf das Jahr 2022 werden vor allem Untersuchungen im Bereich der ehem. Zeche Helene Amalie sowie auf der frühmittelalterlichen Alteburg im Fokus stehen. Ansonsten darf man gespannt sein, was das kommende Jahr bringt.

### **Beispielhafte Maßnahmen aus der Baudenkmalpflege**

#### Das Energieprojekt in der Margarethenhöhe

Die Siedlung Margarethenhöhe ist seit 1987 ein in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragenes Baudenkmal.

Sie wurde von Margarethe Krupp gestiftet und entstand zwischen 1910 und 1931 nach den Entwürfen Georg Metzendorfs (1874–1934). Mit ihrem künstlerischen, städtebaulichen Charakter sowie einem für damalige Verhältnisse hohen Hygiene- und Komfortstandard, galt die Margarethenhöhe als eine Art Musterstadt.

Der Denkmalschutz zielt darauf ab, die einzelnen Besonderheiten der Siedlung, aber auch den Gesamtkomplex in seiner Einheitlichkeit zu bewahren. Dafür gibt es seit 2015/16 einen umfassenden Denkmalkatalog, der die wesentlichen Merkmale der einzelnen Gebäude erfasst sowie den denkmalgerechten Umgang mit ihnen regelt und somit auch erleichtert. Dieses Werk wird sukzessive erweitert, um neu aufkommende Themenfelder zu berücksichtigen und abzudecken.

Ein derzeit sehr allgegenwärtiges und brisantes Thema ist der Klimaschutz – auch in Bezug auf Baudenkmäler. Daher beschäftigt man sich in der Margarethenhöhe bzw. bei der dafür zuständigen Margarethe Krupp-Stiftung mit dem Forschungsprojekt EnQM (Energieoptimiertes Quartier Margarethenhöhe Essen), das als Verbundvorhaben der RWTH (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule) Aachen, der Universität Stuttgart und des GWI Essen (Gas- und Wärme-Institut Essen e.V.) vom BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) gefördert wird. Ein maßgeblicher Teil der Projektidee stammt von der Denkmalbehörde der Stadt Essen.

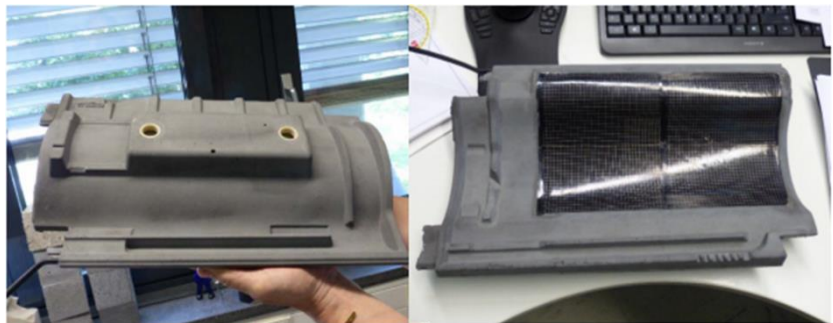


## Geschäftsbericht 2022

---

Mit diesem sollen neue energetische Maßstäbe bis hin zur Klimaneutralität im Denkmalschutz gesetzt werden. Die einzelnen Maßnahmenpakete umfassen die Energiegewinnung, -speicherung und -einsparung unter Einbeziehung intelligenter Mess- und Steuerungssysteme.

Ein Pilotgebäude befindet sich zurzeit im entsprechenden Umbau: Die Dämmung im Dachgeschoss ist bereits erfolgt und die Leitungsführung (Elektrik, Sensorik und Heizung) wurde größtenteils umgesetzt; neu entwickelte thermisch-elektrisch aktivierte Solardachsteine, die sich optisch an den bauzeitlich gewellten Ziegeln orientieren, liegen als erste Muster auf dem Gebäude. Die weiteren benötigten Dachsteine sind in der Produktion, so dass das gesamte Dach voraussichtlich im Frühjahr 2022 gedeckt werden kann. Um zu verdeutlichen, welche Potenziale es in Sachen Energie gäbe, soll nicht nur an einzelnen, exemplarischen Objekten/Wohnungen geforscht werden; künftig ist auch eine Analyse der gesamten Siedlung geplant – von der Einzelmaßnahme zum Konzept also.



Vorder- und Rückseite des neu entwickelten Solardachsteins, Magarethe Krupp-Stiftung

Dieses Projekt wird die Margarethenhöhe und die Denkmalpflege daher gewiss noch die nächsten Jahre bis Jahrzehnte beschäftigen.

### Die Villa Hügel und ihr Parkpflegewerk

Die Villa Hügel mit Parkanlage wurde 1986 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen.



Die Villa Hügel samt Park heute, @ Krupp-Stiftung/Peter Gwiazda, Denkmal seit dem 10.07.1986

## Geschäftsbericht 2022

---

An den Gebäuden finden fortlaufend Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem restauratorischem Niveau statt.

Der Hügelpark, der heute den Eindruck eines englischen Landschaftsgartens zeigt, hat mehrere Umwandlungen erfahren. Zu den Zeiten als die Villa Hügel von den Generationen der Familie Krupp bewohnt war, gab es einen Park mit Zier- und Nutzgärten. Nach 1945 wurde die Wohnnutzung aufgegeben, wodurch nutzlos gewordene Gebäude und Ziergärten durch neu angelegte Grünflächen oder Parkplätze ersetzt wurden. So verschwanden auf der an der Südseite der Villa gelegenen oberen Terrasse Brunnen, Pergola und Pavillons, auf der unteren Terrasse Grotte und Teich.

Ab 2015 beschäftigte sich die Alfried Krupp von Bohlen und Halbach-Stiftung sowie der ThyssenKrupp Konzern mit den Überlegungen zur Weiterentwicklung des Parks. Ein Parkpflegewerk wurde durch das beauftragte Büro des Landschaftsarchitekten und Gartendenkmalpflegers Achim Röthig im Jahr 2017 fertiggestellt. Dieses enthält die Aufnahme der Bestandssituation, Recherchen zur historischen Entwicklung der Parkanlage sowie ein Entwicklungskonzept.

Aus gartendenkmalpflegerischen Aspekten ist keine Wiederherstellung der um 1873 fertiggestellten Parkanlage vorgesehen. Die noch erhaltenen historischen Strukturen sollen instandgesetzt, in Teilen ergänzt und durch geeignete Pflegemaßnahmen nachhaltig gesichert werden.

So erhielt die obere Terrasse bereits wieder ihre ursprüngliche Einfassung durch Errichtung von Abstützungselementen aus Naturstein. Zudem wurden Wegeführungen und Pflanzbeete nach historischen Mustern wiederhergestellt. Besonders beeindruckend ist hierbei der „Lindenhain“, eine geometrisch angelegte Fläche auf der Südterrasse, die wieder mit Linden bepflanzt wurde. Im Jahr 2021 wurden die Arbeiten im Park und an den dort befindlichen baulichen Anlagen weitergeführt.

Durch die Topographie des Geländes müssen die Wege besondere Anforderungen erfüllen. Deren Belag, Einfassung und Entwässerung wurde jeweils sorgfältig geplant, bemustert und ausgewählt. Regenwasser wird aus ökologischen Gründen – wo immer möglich – nicht in die Kanalisation, sondern in die Vegetation oder einen wiederhergestellten Teich geleitet.

Die Besucherinnen und Besucher erreichen Villa und Park heute nur noch über zwei statt ehemals vier Torhäuser mit ihren Anlagen (Tor I und II sind heute nicht mehr vorhanden bzw. umgenutzt). Im Jahr 2021 wurden Instandsetzungsmaßnahmen am Torhaus III durchgeführt, wo sich auch die älteste Toranlage von 1893 befindet. Die Restaurierung findet unter denkmalpflegerischen Aspekten mit größtmöglichem Erhalt der Originalsubstanz statt.



Torhaus III

Im Jahr 2022 ist die Fortführung der Maßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen geplant. Das Torhaus IV an der Haraldstraße soll wie Torhaus III ebenfalls eine Instandsetzung erfahren. Zusätzlich ist hier ein Rückbau der Pfortnerloge im Sinne der ursprünglichen Gestaltung sowie ihre Verlegung innerhalb des Gebäudes zur Verbesserung der Einlasskontrolle der Besucherinnen und Besucher vorgesehen.

Eine weitere, in dem Parkpflegewerk als Ziel formulierte Maßnahme ist die Pflanzung einer Allee an der Hauptzufahrt zur Villa. Der heutige monumentale freie Charakter der Zufahrt entspricht nicht dem ursprünglichen Charakter. Die historische Allee an dieser Stelle bestand bauteilweise aus Ulmen, später aus Linden. Bei der Planung der Allee in Verbindung mit den zu erhaltenen Stellplätzen wird sich die Auswahl der Baumart am historischen Erscheinungsbild orientieren.



Historische Aufnahme der Villa Hügel samt Park, Historisches Archiv Krupp, Essen

### Das Grugabad

Vor dem Hintergrund zurückgehender Besucherzahlen und eines geschätzten Sanierungsbedarfs in Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages wurde 2017 der Ideenwettbewerb „Zukunft Grugabad Essen“ in Form eines Workshops mit Beteiligung der Denkmalbehörde durchgeführt. Dieser gab Impulse und zeigte Perspektiven auf, wie das Grugabad erhalten und zukunftssicher gemacht werden könnte.

Das Eintragungsverfahren zur Unterschutzstellung des Grugabades wurde mit Feststellung der Denkmaleigenschaft frühzeitig eingeleitet. Die rechtskräftige Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Essen erfolgte am 3. September 2020 auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Zur Begründung des Denkmalwertes heißt es:

Der Entwurf des Architekten Gerd Lichtenhahns überzeugte seinerzeit in erster Linie durch die Gestaltung der kubisch funktional gestalteten Hochbauten, die den zeitgenössischen modernen Architekturvorstellungen und den Anforderungen der zweckmäßigen Bauaufgabe Freibad entsprachen. Der Wechsel zwischen den ein- und zweigeschossigen Baukörpern, die das Freibadgelände straßenseitig hin rahmen, nimmt zudem die besondere Topographie auf und stellt so eine Verbindung zur terrassierten Anlage der Becken her. Insgesamt besteht das bis heute funktionierende Gesamtkonzept hinsichtlich baulicher und funktionaler Konzeption und Gestaltung sowie der Grünflächengestaltung. (vgl. Denkmalkarteikartentext)



Situation 1970

Nach Ratsbeschluss vom 27. Mai 2020 wurde das Büro CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH aus Bielefeld mit der Projektsteuerung (Projektstufen 1 und 2) beauftragt. Mit diesem erfolgten erste Begehungen des gesamten Geländes. Gemeinsam mit Mitarbeitenden der Sport- und Bäderbetriebe und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen sowie mit Vertretern des Vereins Grugabad-Freunde e.V. wurden dabei Überlegungen zum Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen angestellt.



Grugabad Situation heute, Denkmal seit dem 3.9.2020

In der zweiten Hälfte des Jahres 2021 arbeitete CONSTRATA die Variante für eine Nutzung als Ganzjahresbad mit einer möglichen Überdachung des Nichtschwimmerbeckens aus. Parallel dazu wurden Schadstoffuntersuchungen und eine Vermessung der Becken durchgeführt, eine Prüfung der Bauteile aus Stahlbeton steht noch aus. Aktuell liegt ein Konzept einschließlich eines ermittelten Kostenrahmens vor, das nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde im Sport- und Bäderausschuss eingebracht und anschließend im Rat verabschiedet werden soll.

### Das ehrenamtliche Engagement im Deilbachtal

Beim Deilbachtal im Süden Essens handelt es sich um einen wichtigen und besonderen Landschaftsbereich der frühindustriellen Entwicklung Nordrhein-Westfalens. Für den Erhalt dieser Kulturlandschaft mit ihren einzelnen Denkmälern setzt sich das sog. „Konsortium Deilbachtal“ ein, ein Zusammenschluss verschiedener örtlicher Initiativen und des Ruhr Museums, das sich im Jahr 2013 gründete.

Ein erstes Projekt des Konsortiums ist das seit 1985 als Baudenkmal geschützte Deilbachhammer-Ensemble, das als Kernobjekt der Kulturlandschaft substantiell gefährdet war. Für dessen Sanierung wurden über die letzten Jahre erhebliche Fördermittel akquiriert und Spenden gesammelt. Man beauftragte vorbereitende Bauuntersuchungen sowie ein Landschafts- und Gewässergutachten. Um die künftige Entwicklung voranzutreiben, Konzepte und Planungen einzuleiten sowie Finanzierungslösungen zu erarbeiten, gründete sich im September 2016 ein gemeinnütziger Verein, den das Konsortium „Freunde und Förderer des Deilbachtals“ nannte.

Weitere Unterstützung erhält das Ensemble von der Jugendberufshilfe Essen gGmbH (JBH), mit der das Ruhr Museum seit vielen Jahren zusammenarbeitet. Durch die JBH werden Handwerksleistungen verschiedener Gewerke in museal genutzten Objekten erbracht, die anderweitig, über normale Fachfirmen, finanziell nicht zu realisieren wären. Umgekehrt profitieren die Jugendlichen von diesen Maßnahmen. Im Meisterhaus des Deilbachhammers ist seit einigen Jahren eine Gruppe Gartenlandschaftsbauer angesiedelt, die u.a. das Gelände pflegt und entwickelt. In der Schreinerwerkstatt wurden zudem zwei neue Wasserräder aus Eichenholz für den Antrieb der Hammerwelle und der Blasebälge angefertigt. Auszubildende aus der Metallbau-Werkstatt und Fachkräfte des Kompetenzzentrums arbeiteten dort ebenfalls.

## Geschäftsbericht 2022

---

Außerdem konnte das Ruhr Museum für die Reparaturarbeiten des Hammer-Inventars zwei pensionierte, fachkundige Ingenieure gewinnen, die seit einigen Jahren in hunderten Stunden praktischer Arbeit, teils unter enorm erschwerten Bedingungen, die technische Ausstattung des Hammergebäudes reparieren bzw. das erneuern, was nicht zu retten ist oder nicht mehr existiert. Unter anderem wurden neue Wasserräder und andere Elemente der Wasserkunst geplant und deren korrekte Ausführung sichergestellt.

Ohne all diese Leistungen wäre es nicht möglich, das Ensemble zu erhalten und zu nutzen sowie den Hammer in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen und der Öffentlichkeit vorzuführen. Eine Ausführung durch Fachfirmen hätte den finanziellen Rahmen gesprengt. Die Sanierungsarbeiten sind nicht abgeschlossen, sondern werden die Denkmalbehörde auch weiterhin im Jahr 2022 beschäftigen.



Das Deilbachhammer-Ensemble um 1930

Außerdem konnte das Ruhr Museum für die Reparaturarbeiten des Hammer-Inventars zwei pensionierte, fachkundige Ingenieure gewinnen, die seit einigen Jahren in hunderten Stunden praktischer Arbeit, teils unter enorm erschwerten Bedingungen, die technische Ausstattung des Hammergebäudes arbeiten bzw. das erneuern, was nicht zu retten ist oder schlichtweg nicht existiert. Somit wurden neue Wasserräder und andere Elemente der Wasserkunst konstruiert sowie die korrekte Ausführung sichergestellt.

Ohne all diese Leistungen wäre es nicht möglich, den Hammer in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen und der Öffentlichkeit vorzuführen. Eine Ausführung durch Fachfirmen hätte den finanziellen Rahmen gesprengt. Die Sanierungsarbeiten sind längst nicht abgeschlossen, sondern werden die Denkmalbehörde auch weiterhin im Jahr 2022 beschäftigen.

### Die Energiewende in der Siedlung Altenhof II

Die Siedlung Altenhof II wurde im Jahr 1991 in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen.

Ihre Entstehung geht auf die Initiative von Friedrich Alfred Krupp (1854–1902) zurück, 1892 eine Stiftung ins Leben zu rufen, um „kleine Wohngebäude mit Gärtchen [...] [für] invalide Arbeiter – auch Arbeiterwitwen miettfrei bis zu ihrem Lebensende“ zu schaffen (Friedrich Alfred Krupp an die Firma Fried. Krupp, 1892, HAK,FAH 22 3F/3). Die Anordnung der kleinen Siedlungshäuser in einer grünen, parkähnlichen Anlage war für die damalige Zeit in Deutschland revolutionär und setzte nicht nur im krupp'schen Werkwohnungsbaue neue Maßstäbe.



Hausgruppe der Bauphase III mit nachträglich montierter Überdachung

## Geschäftsbericht 2022

---

Seitdem die Siedlung Altenhof II durch die Denkmalpflege begleitet wird, erfahren viele Gebäude einen Eigentümerwechsel, wurden saniert und damit – in einem denkmalverträglichen Maß – an die Anforderungen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in der heutigen Zeit angepasst. Dazu gehört zum Beispiel die Erweiterung des Wohnraums durch Dachausbauten, den Anbau von Wintergärten oder die Tieferlegung der Kellersohle zum Einbau von Bädern in den Kellerräumen.

In zunehmendem Maße kommen nun auch die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Siedlung an. Die Denkmaleigentümerinnen und Eigentümer äußern verstärkt den Wunsch, nachhaltige Energiekonzepte auch in ihren Siedlungshäusern zu realisieren. So häufen sich die Anfragen nach Solaranlagen auf dem Dach oder auch nach Möglichkeiten, Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu installieren und mit den entsprechenden Stellplätzen direkt am Haus zu kombinieren. Gerade in den denkmalgeschützten Siedlungen stellen diese Fragen eine große Herausforderung dar, da ihr Denkmalwert u.a. in der Einheitlichkeit des Ensembles begründet liegt. So müssen die Dachflächen, Außenanlagen etc. nicht nur separat im Einzelfall, sondern auch in ihrer Gesamtheit betrachtet und beurteilt werden. Eine Siedlung ist schließlich ein zusammenhängendes Quartier mit einer eigenen Identität, dass es zu schützen und zu bewahren gilt.



Gebäudeblock der Bauphase I ohne Gauben

Um die Siedlung Altenhof II als bedeutendes Zeugnis der Geschichte des Werkwohnungsbaus auch in Zukunft zu erhalten, ist es umso wichtiger denkmalverträgliche Lösungen zu finden, die den Eigentümerinnen und Eigentümern die Gelegenheit bieten, an der Energiewende zu partizipieren und gleichzeitig die Qualitäten der Siedlung zu erhalten. Dieser Aufgabe werden wir uns in den kommenden Jahren stellen.

## Geschäftsbericht 2022

---

### Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022-2023

Das Arbeitsprogramm Bauleitplanung stellt ein Kernstück des Geschäftsberichts dar, weil es über die inhaltliche und räumliche Schwerpunktsetzung der baulichen Entwicklung der Stadt Essen Auskunft gibt.

Es ist eine deutliche und anhaltende Dynamik in der Stadtentwicklung festzustellen, die an vielen Stellen neue Planungsrechte erfordert. Essen ist weiterhin für Investoren sehr interessant, die Vorhaben in den Bereichen Wohnungsbau, Verwaltung, Gewerbe und Einzelhandel realisieren wollen. Diese für die Stadt Essen günstige Situation ist konsequent und zielgerichtet zu nutzen, um den Wohn- und Arbeitsstandort Essen zu stärken und auf der regionalen wie internationalen „Landkarte“ nachhaltig zu verankern.

Nachfolgend wird tabellarisch zunächst über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den vorhergehenden Programmjahren 2020 – 2021 berichtet, die im künftigen Arbeitsprogramm entfallen.

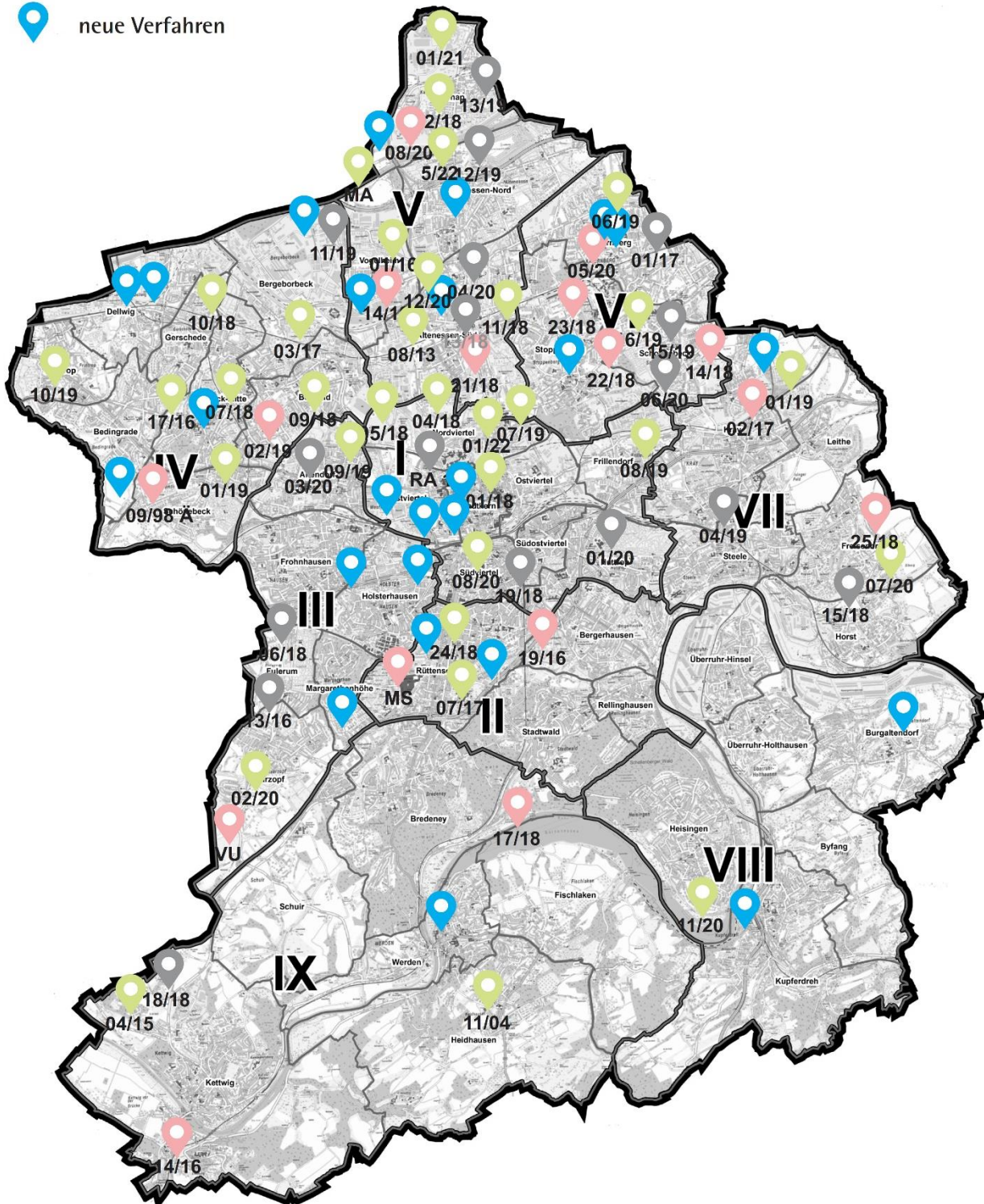
### Rechtsverbindliche Bebauungspläne 2020-2021

#### rechtsverbindliche Bauleitpläne 2020 bis 2021

Bezirk	Stadtteil	Ordn. Nr.	Bezeichnung	Verfahren	Planungsziel	Geplante Wohneinheiten
II	Rüttenscheid	19/16	Eleonorastraße/ Sabinstraße	B-Plan	Steuerung Einzelhandel	0 WE
IV	Bochold	02/19	Kesselstraße / Bocholder Straße	B-Plan	Wohnen	ca. 130
V	Altenessen-Süd	21/18	Bäuminghausstraße / Hövelstraße	B-Plan	Wohnen	ca. 400
VI	Stoppenberg	22/18	Hallostraße / Im Natt	B-Plan	Wohnen	ca. 50
VI	Stoppenberg	23/18	Im Mühlenbruch	B-Plan (Innenentwicklung)	Wohnen / Kita	ca. 120
VII	Freisenbruch	25/18	Bochumer Landstraße/ Sachsenring / Rodenseelstraße	B-Plan	größtfl. Einzelhandel , Wohnen	ca. 150

## Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022 bis 2023

-  laufende Verfahren
-  ruhende Verfahren
-  entfallende Verfahren
-  neue Verfahren





# Geschäftsbericht 2022

## I. Im Verfahren

Bezirk	Stadtteil	Ordn. Nr.	Bezeichnung	Verfahren	Verfahrensstand	Planungsziel
I	Nordviertel	01/22	Bottroper Str./ Hilgerstraße (Thurmfeld)	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen	Bildungseinrichtungen, Dienstleistung
I	Westviertel	RA 1	Rahmenplan Altendorfer Straße/Mittelstraße (IKEA alt)	Rahmenplan	Aufstellungsbeschluss	Wohnen, Büro, Bildung
I	Südviertel	19/18	Admiral-Scheer-Str.	B-Plan (Innenentwicklung)		Wohnen
I	Stadtkern	01/18	Bernestr. / Steeler Straße	B-Plan (Innenentwicklung)	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung	BürgerRatHaus
I	Nordviertel	07/19	Gladbecker Straße 6	Vorhabenbezogener B-Plan (Innenentwicklung)	Vorbereitung Einleitungsbeschluss	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen
I	Stadtkern, Nordviertel	04/18	Eltlingviertel/Viehofer Platz	B-Plan (Innenentwicklung)	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung	Wohnen, Dienstleistung, Radschnellweg
I	Frillendorf	08/19	Frillendorfer Straße 158 - 178, neu	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Steuerung Einzelhandel
I	Westviertel	09/19	Krupp-Gürtel / Altendorfer Straße / Dickmannstraße (Leben am Krupp Park) 1. Änderung	B-Plan	Offenlage abgeschlossen	Steuerung Einzelhandel
I	Huttrop	01/20	Dinnendahlstraße	B-Plan		Wohnen
I	Südviertel	08/20	Ausbau Friedrichstraße	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Straße
I + III + IV	Nordviertel, Altendorf	05/18	Essen 51: Zollstraße / Pferdebahnstraße	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung abgeschlossen	Wohnen, nicht störendes Gewerbe
II	Rüttenscheid	MS	Zukunft Grugabad	Machbarkeitsstudie		Schwimmbad
II	Rüttenscheid	07/17	Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße	B-Plan	Vorbereitung Offenlegung	Wohnen, nicht störendes Gewerbe
II	Rüttenscheid	19/16	Eleonorastraße/ Sabinstraße	B-Plan	Satzungsbeschluss bekannt gemacht.	Steuerung Einzelhandel
II	Rüttenscheid	24/18	Giradetstraße	B-Plan	Vorbereitung Offenlegung	Aufhebung B-Plan Nr. 298 Giradetstraße
III	Haarzopf	VU	Nachnutzung Flughafen Essen/Mülheim	Masterplan	Verfahren aufgehoben.	Wohnen, Gewerbe, Freiraum
III	Haarzopf	13/16	Auf'm Gartenstück / Harscheidweg	B-Plan		Wohnen
III	Haarzopf	02/20	Raadter Straße	B-Plan	Verfahrensvorbereitung	Wohnen
III	Fulerum	06/18	Östliche Humboldtstraße	B-Plan	Vorbereitung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Wohnen
III	Altendorf	03/20	Sportplatz Serlostraße	B-Plan		Wohnen
IV	Borbeck	07/18	Stadtbad Borbeck	B-Plan	Frühzeitige Unterrichtung der Bürger abgeschlossen; Vorbereitung bilaterale Abstimmung	Wohnen
IV	Bochold	01/19	Wolfsbankring / Bocholder Straße	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung abgeschlossen	Gewerbe, Steuerung, Einzelhandel
IV	Bochold	09/18	Generationenquartier-Jahnstraße/Germaniastraße	B-Plan (Innenentwicklung)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen; Vorbereitung bilaterale Abstimmung	Wohnen, Schwimmbad, Kita, Ärztehaus ...
IV	Bochold	02/19	Kesselstraße / Bocholder Straße	B-Plan	Satzungsbeschluss	Wohnen
IV	Gerschede	10/18	Sportanlage Levinstraße	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen; Vorbereitung bilaterale Abstimmung	Wohnen
IV	Frintrop	10/19	Oberhauser Str. 156 (ehem. Gartencenter)	B-Plan (Innenentwicklung)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen; Vorbereitung bilaterale Abstimmung	Wohnen
IV	Bedingrade	17/16	Moosstraße / Laarmannstraße	B-Plan (Innenentwicklung)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen; Vorbereitung bilaterale Abstimmung	Wohnen, Kita
IV	Bergeborbeck	5/22	Ostuferstraße / Am Stadthafen	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Gewerbe, Dienstleistung-Freizeit- und Gastronomie
IV	Bergeborbeck	03/17	Alte Bottroper Straße/ Heegstraße	B-Plan	Offenlage August 2021 geplant	Gewerbe
IV	Schönebeck	09/98 Ä	Aktienstraße/Westerbergweg, 1. Änderung	B-Plan	Aufstellungsbeschluss, Verfahren aufgehoben.	Gewerbe

## Geschäftsbericht 2022

IV / V	Bergeborbeck, Vogelheim u.a. teilweise	MA	IKEP_Mitte/ Interkommunaler Masterplan Essen/ Bottrop	Masterplan	Phase III läuft.	Erschließung, Gewerbe und Industrie, Wohnumfeld, Grün
IV / V	Bergeborbeck, Vogelheim	11/19	Freiheit Emscher: Umweltrasse	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Straße
V	Vogelheim	01/16	Emil Emscher	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen	Industrie, Gewerbe
V	Altenessen-Nord	12/19	Altenessener Straße / Nordsternstraße	B-Plan		Wohnen, Dienstleistungen
V	Altenessen-Süd	08/13	Berthold-Beitz-Boulevard/ Erbslöhstraße	B-Plan (Innenentwicklung)	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung	Gesamtschule
V	Altenessen-Süd	11/18	Palmbuschweg	B-Plan (Innenentwicklung)	Offenlegung durchgeführt	Urbanes Gebiet
V	Altenessen-Süd	04/20	Seumannstraße	B-Plan		Wohnen
V	Karnap	12/18	Arenbergstraße / Ruhrglasstr.	B-Plan (Innenentwicklung)	Scopingtermin durchgeführt	Wohnen
V	Karnap	13/19	Ahnewinkelstraße / Timpestraße	B-Plan (Innenentwicklung)		Wohnen
V	Karnap	8/20	Arenbergstr. / Beisekampfurth (ehem. Mathias Stinnes Stadion)	B-Plan	Verfahren aufgehoben	Gewerbe
V	Vogelheim	14/19	Umgehung Vogelheim	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Straße
V	Altenessen-Süd	13/18	Wickingsstraße	B-Plan (Innenentwicklung)		Wohnen
V	Altenessen-Süd	21/18	Bäuminghausstraße / Hövelstraße	B-Plan	Satzungsbeschluss	Wohnen
V	Altenessen-Süd	12/20	Hövelstraße 151-220 NEU	B-Plan	Auslegung	Steuerung Einzelhandel
V	Karnap	01/21	Karnaper Straße/Gewerbegebiet Mathias Stinnes	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Gewerbe
VI	Katernberg	01/17	Gelsenkirchener Str. (ehem. Sportanlage Lindenbruch)	B-Plan		Wohnen
VI	Katernberg	06/19	Plänkerweg / Feldwiese	B-Plan (Innenentwicklung)	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung	Wohnen / Kita
VI	Katernberg	05/20	Stauderstraße / Emscher Straße	B-Plan		Wohnen
VI	Stoppenberg	22/18	Hallostraße / Im Natt	B-Plan	Satzungsbeschluss	Wohnen
VI	Stoppenberg	23/18	Im Mühlenbruch	B-Plan (Innenentwicklung)	Satzungsbeschluss	Wohnen / Kita
VI	Schonnebeck	15/19	Schonnebeckhöfe / Gareisstraße	B-Plan (Innenentwicklung)		Wohnen
VI	Schonnebeck	16/19	Karl-Meyer-Platz	B-Plan	Vorbereitung Einleitungsbeschluss	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen
VI	Schonnebeck	14/18	Huestraße/ Portendieckstraße	B-Plan	Aufstellungsbeschluss, Verfahren aufgehoben	Steuerung Einzelhandel
VI	Schonnebeck	06/20	Bonifaciusstraße 187	B-Plan	Verfahrensvorbereitung.	Wohnen
VII	Freisenbruch	25/18	Bochumer Landstraße/ Sachsenring /Rodenseelstr.	B-Plan		großfl. Einzelhandel , Wohnen
VII	Freisenbruch	07/20	Alleestr. 22	B-Plan	Scoping	Wohnen
VII	Horst	15/18	Mecklenbecks Wiese	B-Plan		Wohnen
VII	Kray	02/17	Ehem. Zeche Bonifacius	B-Plan	Aufstellungsbeschluss. Verfahren aufgehoben.	Gewerbe
VII	Kray	04/19	ALDI Campus-Store	B-Plan	Aufstellungsbeschluss. Verfahren ruht.	Einzelhandel
VII	Kray	01/19	Joachimstraße/Rotthausener Straße	B-Plan	Aufstellungsbeschluss	Wohnen, Kita, Kleingewerbe
VIII	Heisingen	11/20	Lanfermannfähre/Stemmering (Buswendeanlage)	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt	Buswendeanlage
IX	Bredenezy	17/18	Freiherr-vom-Stein-Straße/ Schloß Baldenezy	B-Plan		Gebietsentwicklung/ -bereinigung
IX	Kettwig	04/15	Iektener Straße (ehem. Tennisanlage)	B-Plan	Öffentliche Auslegung abgeschlossen; Vorbereitung Satzungsbeschluss	Wohnen
XI	Kettwig	18/18	Hegelstr. / Leibnitzstr.	B-Plan		Wohnen
IX	Kettwig	14/16	Am Stammensberg/Ringstraße	B-Plan	Satzungsbeschluss	Wohnen
IX	Heidhausen	11/04	Barkhovenallee / Jacobsallee	B-Plan	Offenlagebeschluss durch Politik steht aus	Wohnen

## Geschäftsbericht 2022

---

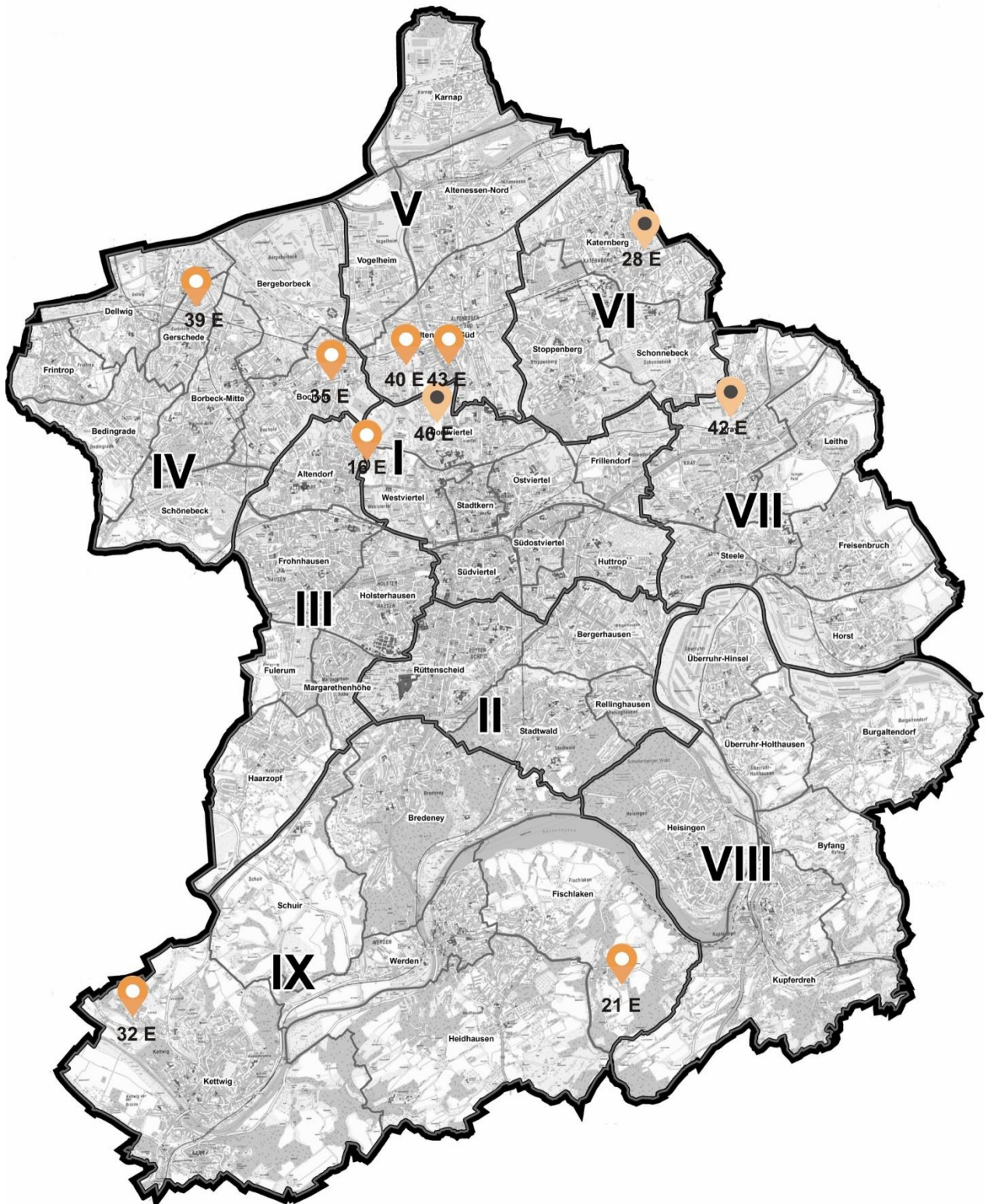
### II. Neue Verfahren

Bezirk	Stadtteil	Ordn. Nr.	Bezeichnung	Verfahren	Verfahrensstand	Planungsziel
I	Westviertel		Ottilienstraße	B-Plan	Vorbereitung Investorenauswahlverfahren	Wohnen, Gewerbe
I	Westviertel		Frohnhauser Str./Kurt-Jooss-Str.	B-Plan	Vorbereitung Planungsalternativen	Wohnen, Gewerbe
I	Stadtkern		Kreuzeskirchstraße/ Kastanienallee (Weberplatz)	B-Plan	Verfahrensvorbereitung	Wohnen/ Dienstleistungen
I	Stadtkern		Willy-Brandt-Platz / Kapuzinergasse (Eickhaus)	B-Plan	Wettbewerb abgeschlossen	Einzelhandel, Dienstleistungen
II	Rüttenscheid		Alfried-Krupp-Straße	B-Plan		Erweiterung Krupp Krhs.
II	Rüttenscheid		Alfredstraße / Messeparkplatz (Zechhaus)	B-Plan		Büros/Dienstleistung
III	Holsterhausen		Planckstraße/Papestraße	B-Plan	Standortbeschluss des Rates erforderlich	Kaufmännisches Berufskolleg
III	Frohnhausen/ Holsterhausen		Wickenburgstraße / Holsterhauser Straße (Deckel A 40)	Weitere Machbarkeitsstudien	Aufstellungsbeschluss, Vorkaufsrechtssatzung	Wohnen
III	Margarethen- höhe		Ausbau EDEKA-Standort Sommerburgstraße	V+E-Plan	Verfahrensvorbereitung	Einzelhandel
IV	Dellwig		Donnerstraße 228-240	V+E-Plan/B-Plan		Einzelhandel (Aldi)
IV	Dellwig		Donnerstraße 201	V+E-Plan/B-Plan	Verfahrensvorbereitung	Einzelhandel (Lidl)
IV	Borbeck		Parkhaus Wüstenhofer Str.	V+E-Plan	Verfahrensvorbereitung	Wohnen, Einzelhandel
IV	Schönebeck		Westerbergweg/Deichmannweg (Deichmann-Campus)	B-Plan	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen	Büro, Gewerbe
V	Altenessen-Süd		Hövelstraße	B-Plan		Wohnen
V	Altenessen-Nord		Hohendahlstraße	B-Plan		Wohnen
V	Altenessen-Nord		Ehem. Krankenhaus Johanniskirchstraße	B-Plan	voraussichtlich kein Planerfordernis	Gesundheitsstandort
V	Karnap		Karnaper Str./Gewerbegebiet Matthias- Stinnes	B-Plan		Gewerbe
V	Altenessen-Nord, Bergeborbeck, Vogelheim		Hafenstraße/An der Walkmühle (Umgehung Vogelheim)	B-Plan	Verfahrensvorbereitung	Straße, Wohnen
VI	Stoppenberg		Von-Bergmannstraße / Grabenstraße (St. Vincenz)	B-Plan		Ärztliches Gesundheitszentrum, Wohnen
VI	Katernberg		Katernberger Straße 48-50	B-Plan		Einzelhandel (Aldi)
VI	Katernberg		Katernberger Straße 76-78	B-Plan	Verfahrensvorbereitung	Einzelhandel (Lidl)
VII	Kray		Rotthausener Straße/Gewerbegebiet	B-Plan	Scopingtermin durchgeführt	Gewerbe
VIII	Kupferdreh		Masterplan Seeviertel	B-Plan		Urbanes Gebiet; Hochschule, Einzelhandel, Wohnen
VIII	Burgaltendorf		Im Heimberge	V+E-Plan		Wohnen
IX	Werden		Hufergasse / Joseph-Breuer-Straße (ehem. Alte Post Werden)	V+E-Plan	Verfahrensvorbereitung	Einzelhandel, Wohnen, Parken
	Alle Stadtteile		Neuaufstellung/Aufhebung fehlerhafter B-Pläne		Prüfung von Planerfordernissen	

# Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Stadt Essen seit 2010

 laufende Änderungsverfahren

 wirksame Änderungsverfahren



Bezirk	Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Planungsziel	RFNP-Änderung	Flächen- größe	Änderungs- datum
I	Westviertel	16 E	Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße / Dickmannstraße	Wohnen	bauleitplanerische Ebene: SO 8 (spez. gewerbliche Nutzung) / Wald in Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche / Wald  regionalplanerische Ebene: ASB für zweckgebundene Nutzung / Waldbereiche in ASB / Waldbereiche	7,2 ha	wirksam seit dem 03.06.2013
I	Nordviertel	46 E	Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)	Gewerbe / Forschung	bauleitplanerische Ebene: Wohnbaufläche in Gewerbliche Baufläche regionalplanerische Ebene: ASB (bleibt bestehen)	8,9 ha	im Verfahren seit dem 05.03.2021
I, III	Nordviertel / Altendorf	35 E	Pferdebahnstraße / Berthold-Beitz-Boulevard (ESSEN 51)	Wohnen / Gewerbe / Mischnutzung / Grün- und Wasserflächen	bauleitplanerische Ebene: Sonderbaufläche / Grünfläche / Gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche / Gewerbliche Baufläche  regionalplanerische Ebene: ASB für zweckgebundene Nutzung / AFAB / GIB in ASB	32,3 ha	wirksam seit dem 01.12.2021
IV	Gerschede	39 E	Levinstraße / Ewald-Dutschke-Straße	Wohnen	bauleitplanerische Ebene: Grünfläche in Wohnbauflächen  regionalplanerische Ebene: AFAB in ASB	6,3 ha	wirksam seit dem 14.01.2022
V	Altenessen-Süd	40 E	Bäuminghausstraße / Hövelstraße (Baggerübungsplatz)	Wohnen	bauleitplanerische Ebene: Grünfläche in Wohnbauflächen  regionalplanerische Ebene: AFAB in ASB	2,8 ha	wirksam seit dem 01.12.2021
V	Altenessen-Süd	43 E	Erbslöhstraße (neue Gesamtschule)	Gesamtschule	bauleitplanerische Ebene: Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche  regionalplanerische Ebene: AFAB in ASB	4,7 ha	wirksam seit dem 01.12.2021
VI	Katernberg	28 E	Gelsenkirchener Straße (ehem. Sportplatz Lindenbruch)	Wohnen	bauleitplanerische Ebene: Grünfläche in Wohnbaufläche  regionalplanerische Ebene: AFAB / Regionale Grünzüge in ASB	2,8 ha	im Verfahren seit dem 05.05.2017
VII	Kray	42 E	Joachimstraße / Rothhauser Straße	Wohnen / Wohnverträgliches Gewerbe / Grünfläche	bauleitplanerische Ebene: Grünfläche / nachrichtlich Fläche für Bahnanlagen in Wohnbaufläche  regionalplanerische Ebene: AFAB in ASB	7,0 ha	im Verfahren seit dem 27.09.2019
IX	Fischlaken	21 E	Hammer Str./Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)	Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber	bauleitplanerische Ebene: Fläche für die Landwirtschaft in SO 11 (Sondergebiet Erstaufnahmeeinrichtung)  regionalplanerische Ebene: AFAB / Regionale Grünzüge / BSLE in ASB für zweckgebundene Nutzung	3,4 ha	wirksam seit dem 17.07.2017
IX	Kettwig	32 E	Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)	Wohnen	bauleitplanerische Ebene: Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche  regionalplanerische Ebene: AFAB / Regionale Grünzüge / BSLE in ASB	0,9 ha	wirksam seit dem 23.07.2020

## Anhang

### Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Amtsleitung	1	Frau Schneider 88-61100	Verwaltung und Baurechtsangelegenheiten
	2	N.N. 88-61200	Landes- und Regionalplanung, Generelle Stadtplanung
Herr Graf 88-61000	3	Herr Müller 88-61300	Bauleitplanung und Bebauungsplanbearbeitung
	5	Frau Stefens 88-61500	Bauaufsicht, Bauberatung und Baustatik
	8	N.N. 88-61800	Denkmalschutz, Denkmalpflege und Stadtarchäologie

### 61-1/ Verwaltung, Baurechtsangelegenheiten

#### Abteilungsleitung

Frau Schneider Tel.8861100

Rechtsbehelfe,  
Ordnungs-und Zwangsmaßnahmen  
Herr Evers Tel. 8861104

Schornstiefengerangelegenheiten,  
Ordnungs-und Zwangsmaßnahmen  
Herr Klaudat Tel. 8861105

Haushalt, Controlling, Rechnungswesen  
Frau Scheffel Tel. 8861126

Reklameaufsicht  
Herr Hülsmann Tel. 8861113

Baulasten, Bauaktenarchiv  
Herr Jäger Tel. 8861123

### 61-2 / Landes-u. Regionalplanung, Generelle Stadtplanung

#### Abteilungsleitung

N.N. Tel. 8861200

RFNP / Geschäftsstelle, Beteiligung anderer Kommunen, Interkommunale Projekte  
Frau Mollen Tel. 8861210

Flächenmonitoring, Standortuntersuchungen, Trägerbeteiligung Dritter, Einzelhandel  
Herr Neurohr Tel. 8861220

Innenstadt, Stadtgestaltung, Stadtbildpflege  
Herr Schlegel Tel. 8861230

Verkehrskonzepte, Vorplanungen, Verkehrsgutachten  
Frau Brassel Tel. 8861250

### 61-3 / Bauleitplanung und Bebauungsplanbearbeitung

#### Abteilungsleitung

Herr Müller Tel. 8861010

Bauleitplanung Gewerbe (61-3-1)  
Herr Lenze Tel. 8861310

Stadtbezirke: I-IX

Bauleitplanung Süd / West / Ost (61-3-4)  
Frau Fendel Tel. 8861340

Stadtbezirke: III, IV, VII, VIII, IX

Bauleitplanung Mitte / Nord (61-3-5)  
Herr Stärk Tel. 8861350

Stadtbezirke : I, II, V, VI

Bebauungsplanbearbeitung, TUIV Koordination (61-3-6)  
Herr Piegsa Tel. 8861360

### 61-5 / Bauaufsicht, Bauberatung und Baustatik

#### Abteilungsleitung

Frau Stefens Tel. 8861500

#### Bauaufsicht Nord

Herr Fidomski- Rest Tel. 8861510

#### Bauberatung Nord

Frau Gräwe

Stadtbezirke : I, III, IV, V, VI

Tel. 8861530 ohne Holsterhausen

#### Bauaufsicht Süd

Frau Meyer Tel. 8861520

#### Bauberatung Süd

Herr Benning

Stadtbezirke: II; III, VII, VIII, IX

Tel. 8861540 mit Holsterhausen

#### Baustatik, Bauphysik, Fliegende Bauten, Sonderaufgaben

N.N. Tel. 8861550

#### E-Government, Baugenehmigung online

Herr Zientkowski Tel. 8861560

### 61-8 / Denkmalschutz, Denkmalpflege und Stadtarchäologie

#### Abteilungsleitung

N.N. Tel. 8861800

#### Stadtarchäologie

Herr Dr. Müller-Kissing

Tel. 8861806

#### Inventarisierung, (kunst-)historische Untersuchungen

N.N.

Tel. 8861805

#### Praktische Baudenkmalpflege

Frau Pötsch	Tel. 8861802	Altenessen-Nord, Altenessen-Süd, Fischlaken, Katernberg, Rüttenscheid, Schonnebeck, Stoppenberg, Werden, Siedlung: Dutzendriege
Frau Geenen	Tel. 8861807	Siedlungen: Krupp-Siedlung Altenhof I+II, Am Brandenbusch
Frau Hanf	Tel. 8861809	Siedlungen: Mathias Stinnes, Kleinhaussiedlung Altendorf, Ottekampshof, Pestalozzidorf, Große Wiese, Kolonie Zollverein III, Hegemannshof
Frau Richter	Tel. 8861812	Bergerhausen, Frillendorf, Huttrop, Kray, Nordviertel, Ostviertel, Stadtkern, Stadtwald, Südostviertel, Überrauch-Hinsel, Überrauch-Holthausen, Westviertel, Siedlung: Margarethenhöhe
Frau Volkery	Tel. 8861808	Burgaltendorf, Byfang, Freisenbruch, Heisingen, Horst, Kupferdreh, Leithe, Rellinghausen, Steele, Siedlung: Carl Funke
Frau Rosker-Hansel	Tel. 8861810	Altendorf, Bedingrade, Bergeborbeck, Bochohd, Borbeck, Bredeney, Dellwig, Frintrop, Frohnhausen, Fulerum, Gerschede, Haarzopf, Heidhausen, Holsterhausen, Karnap, Kettwig, Schuir, Südviertel, Vogelheim, Siedlung: Am Bögelsknappen



- 61-1 ganzes Stadtgebiet
- 61-2 ganzes Stadtgebiet
- 61-3 Mitte/Nord, Süd/West/Ost, Gewerbe (ganzes Stadtgebiet)
- 61-5 **Nord, Süd**
- 61-8 Stadtteile und **Siedlungen**

