

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/22 „Alfredstraße / Messeplatz“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung

vom: 20.07.2022

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Landesplanung	7
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
3.	Regionalplan Ruhr (Entwurf)	8
4.	Bebauungspläne	8
IV.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	10
3.	Verkehr	10
4.	Natur, Landschaft und Artenschutz	10
5.	Wasser	11
5.1.	Grundwasser	11
5.2.	Oberflächengewässer	11
5.3.	Wasserschutzgebiete	11
5.4.	Starkregen und Überflutungsschutz	11
6.	Klima	11
7.	Lufthygiene	12
8.	Kampfmittel	12
9.	Altlasten	12
10.	Immissionen	12
10.1.	Lärm	12
V.	Vorhaben- und Erschließungsplan	14
1.	Entwurfsbeschreibung	14
1.1.	Bebauungskonzept	14
1.2.	Grün und Freiflächen	14

1.3.	Erschließung	15
2.	Auswirkungen der Planung	16
VI.	Bodenordnung	17
VII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	18
VIII.	Kosten und Finanzierung	19

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1.500 m² große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II, Stadtteil Rüttenscheid und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch den Grugaradweg sowie den Fuß-/Radweg in der Grünanlage der Schönleinstraße,
- im Osten durch die Brücke der Alfredstraße,
- im Süden durch den Messeplatz,
- im Westen durch die westliche Grenze des heutigen Gelenkplatzes östlich der Zufahrt der Tiefgarage des Atlantic Congress Hotels Essen.

Das Plangebiet wird nicht durch Flurstücksgrenzen begrenzt. Es umfasst neben dem eigentlichen Vorhabengrundstück für ein neues Bürogebäude angrenzende Teilflächen von benachbarten öffentlichen und privaten Flurstücken.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

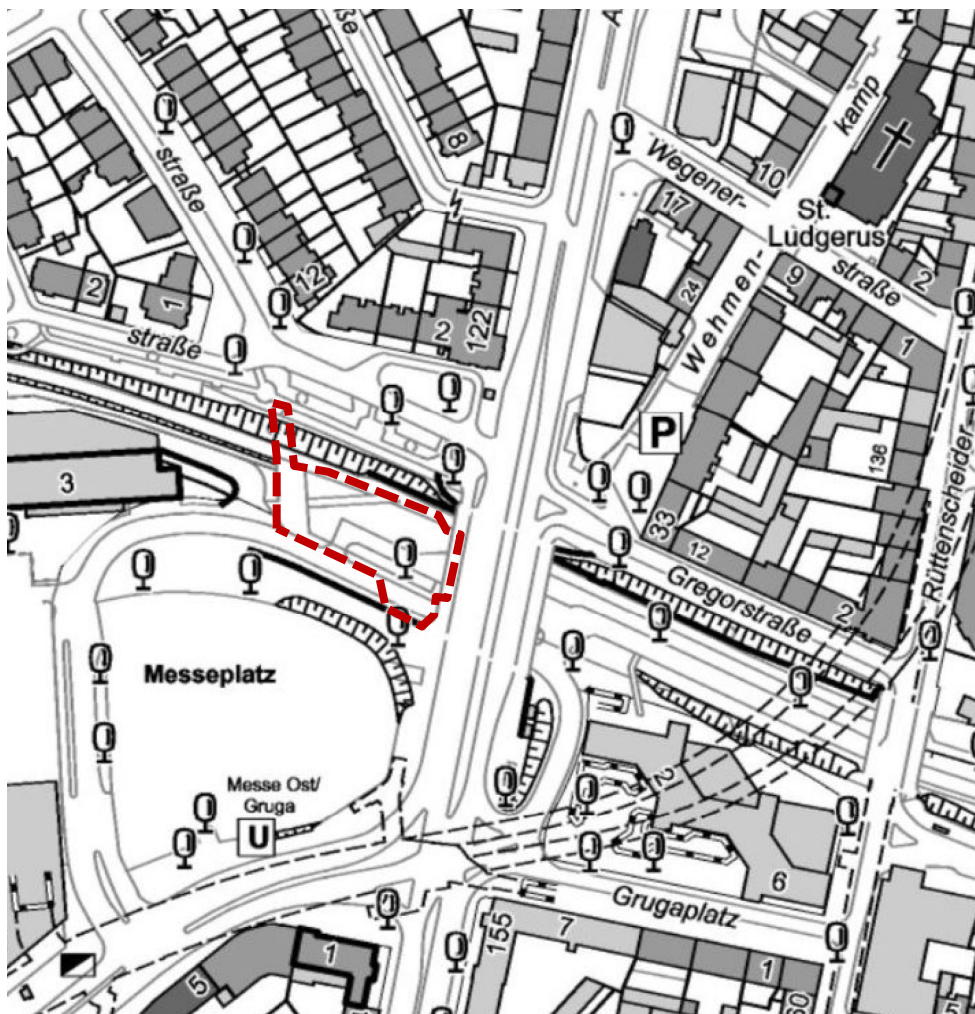


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst zum einen das eigentliche Vorhabengrundstück (westliche Teilbereiche der Flurstücke 222 und 24).

Aufgrund über die Alfredstraße hinausragender Balkone des geplanten Bürogebäudes ist ein Teilbereich der Alfredstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen (ebenfalls Flurstücke 222 und 24).

Da das geplante Bürogebäude einen neuen Vorplatz erhält, der die darunter liegende Erschließungsstraße Messeplatz teilweise überdacht, und in der Straße Umplanungen im Hinblick auf die Anlage von Stellplätzen erforderlich werden, werden auch Teilbereiche der öffentlichen Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen (Teilfläche Flurstück 218).

Zur Herstellung des geplanten Anschlusses an den nördlich verlaufenden Grugaradweg sind Flächenanteile der Radtrasse (Flurstück 153) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen.

Für die neu geplante Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die von dem Gelenkplatz ins südliche Schönleinviertel führen soll, sind Flächen im Eigentum des Atlantic Congress Hotels Essen (Teilbereich des Flurstücks 219) in Anspruch zu nehmen. Auch diese sind in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen.

Der Geltungsbereich wird im weiteren Verfahren geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, in Essen-Rüttenscheid unmittelbar nördlich des Messeparkplatzes P1 in Verlängerung des Atlantic Congress Hotels Essen ein modernes Bürogebäude zu errichten. Geplant ist eine Mitarbeiter-Zentrale für rund 450 Mitarbeiter sowie ein Ausbildungszentrum. Das Gebäude soll langfristig im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Der Außenbereich des Grundstücks wird angereichert um einen öffentlichen Platz und Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Teilbereich des Messeparkplatzes P2 westlich der Brücke der Alfredstraße gelegen. Ein Grundstücksankauf durch den Vorhabenträger ist bereits erfolgt.

Verbindliche Bauleitplanung besteht für diesen Bereich nicht, daher ist zur Realisierung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB inklusive Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich des Stadtgebietes bereits vorhanden sind. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Essen und die unmittelbare Anbindung an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bilden gute Voraussetzungen zum Ausbau zentraler Unternehmensstrukturen und zur städtebaulichen Aufwertung in einem dynamischen und attraktiven Umfeld.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung eines modernen Bürostandortes für bis zu 450 Arbeitsplätze,
- Aufwertung des Stadtbildes durch ein architektonisch anspruchsvolles Gebäude,
- Energie- und umweltschonende Bauweise für Erstellung und Betrieb,
- Einsatz regenerativer Energieerzeugungsmethoden und innovativer Energiemanagementsysteme,
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern und Fassadenbereichen,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und autofreie Gestaltung der Außenanlagen,
- Attraktivierung einer öffentlichen Platzsituation zum Aufenthalt für die Allgemeinheit,
- Anpassung von öffentlich nutzbaren Radwegeverbindungen mit unmittelbaren Anbindungen an die Gruga-Radtrasse und Schaffung einer Fußgänger-/Radfahrerbrücke in das Schönleinviertel

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 06.08.2019 in Kraft getreten ist.

Der LEP NRW stellt die Stadt Essen als Oberzentrum dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil darüber hinaus keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Textliche Ziele stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP übernimmt gleichzeitig die Funktion des Regionalplans und des Flächennutzungsplans.

Insofern wird für das Plangebiet sowohl die flächennutzungsplanerische (kommunale) Darstellung als auch die regionalplanerische (regionale) Festlegung des RFNP benannt. Demnach stellt der RFNP für den Bereich des Plangebietes, angrenzend an das Sondergebiet der Messe, auf regionaler Ebene „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und „Regionale Grünzüge“ sowie auf kommunaler Ebene „Grünflächen“ dar.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der Lage im maßstabsbedingten Unschärfbereich, erfolgt eine Zuordnung zur südlich angrenzenden Sonderbaufläche. Das Planvorhaben ist somit aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar. Durch den nördlich angrenzenden Radweg/ Grünstreifen bleibt der planerische Wille einer Grünverbindung in der Örtlichkeit erhalten.

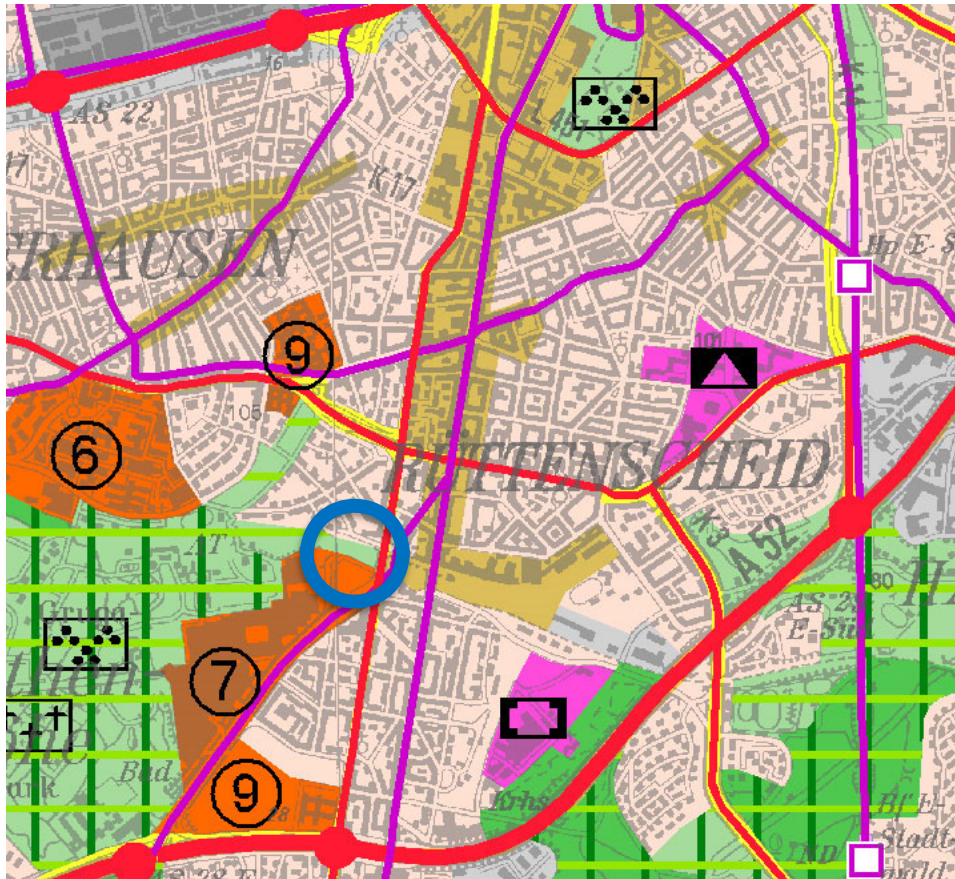


Abb. 2: Regionaler Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

3. Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans stellen somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen fest. Die Zweckbindung bezieht sich dabei auf Messe- und Veranstaltungseinrichtungen sowie auf Nutzungen, die damit im funktionellen Zusammenhang stehen (u.a. Parkplätze, Gastronomie- sowie Büronutzungen i.S.d. Nutzungsbindung).

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen dem dicht besiedelten und bebauten Stadtteil Rüttenscheid und dem großen Messegelände der Messe Essen mit sich westlich anschließendem Grugapark.

Im Zentrum steht hier der große zentrale Messeparkplatz P1, den ein städtebauliches Spannungsfeld umgibt. Der hufeisenförmige Parkplatz öffnet sich nach Westen in Richtung der Grugahalle und den sich süd-westlich anschließenden Messehallen, deren Modernisierung 2019 abgeschlossen wurde. Südlich der Norbertstraße schließt eine geschlossene, 6-geschossige Blockrandbebauung an, die am östlichen Kreuzungspunkt zur Alfredstraße (B224) einen 15-geschossigen Hochpunkt ausbildet. Die örtliche Situation charakterisiert sich dadurch, dass das Messegelände im östlichen Bereich angrenzend an die Alfred- und Norbertstraße deutlich tiefer liegt als der öffentliche Straßenraum. Nordwestlich des Messeparkplatzes P1 wurde das bauliche Ensemble um das 8-geschossige Atlantic Congress Hotel Essen ergänzt, welches im Jahr 2010 eröffnet wurde.

Das Vorhabengrundstück selbst liegt nordöstlich des Messeparkplatzes P1 zwischen dem Atlantic Congress Hotel Essen und der Brückenanlage der Alfredstraße. Es ist bislang Bestandteil des Messeparkplatzes (P2), der sich ausgehend von hier durch die Unterführung der Alfredstraße bis zur Veronikastraße im Osten erstreckt. Auf der gesamten Fläche befinden sich asphaltierte Erschließungsanlagen und nichtasphaltierte Stellplatzflächen. Die zu bebauenden Flächen liegen rund 4,0 m tiefer als die Brücke der Alfredstraße. Sie waren Bestandteil eines ehemaligen Güterbahnhofes an der Eisenbahnstrecke von Mülheim nach Steele. Die ursprüngliche Nutzung als Bahnanlage erklärt die Tieflage des Geländes, da ein Unterqueren der Rüttenscheider Straße und der B 224 / Alfredstraße erforderlich war. Mit Aufgabe der bahnbezogenen Nutzungen sicherte sich die Messe Essen die Fläche als Parkraum. Zwischen dem Hotel und dem zu überplanenden Parkplatz P2 liegt der Gelenkplatz, der ein Bindeglied zwischen Eingangsbereich zur Messe und dem Gruga-Radweg darstellt. Hier befinden sich Bänke unter Bäumen zum Verweilen und eine Rampe zum Gruga-Radweg.

Nördlich entlang des Vorhabengrundstücks verläuft der Grugaradweg in Ost-West-Richtung, der auf der ehemaligen Bahnstrecke von Mülheim bis nach Steele verläuft. Nördlich dieser wichtigen Radwegeverbindung schließt - getrennt durch einen bewachsenen Böschungsbereich - ein Wohnviertel (sog. Schönleinviertel) bestehend aus einer 2-bis 3-geschossigen Blockrandbebauung an.

Nach Osten hin wird das Plangebiet begrenzt durch die höher liegende Alfredstraße. Unterhalb und östlich der Brückenanlage befinden sich Parkplatzflächen (P2) der Messe Essen.

Im Süden erschließt die parallel verlaufende Straße Messeplatz das Plangebiet auf selber Höhe. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite führt eine Fuß-Radwegeanbindung von der Alfredstraße hinunter auf den Messeparkplatz P1 mit Anschluss an die Grugahalle und die Messehallen.

Westlich benachbart liegt das Atlantic Congress Hotel Essen mit TG-Zufahrt, Restaurant-Außenbereich und einem großzügigen Vorplatz.

2. Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Planbereiches befindet sich das Baudenkmal „Grugahalle“, eingetragen in die Denkmalliste der Stadt Essen am 02.06.2003 auf Beschluss des Bauausschusses vom 26.10.2000. Die Eintragung erfolgte aufgrund der Bedeutung für Städte und Siedlungen sowie aus architekturgeschichtlichen, stadtbau- und stadtgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Der architektonische Stellenwert der Grugahalle als sich neu herausbildender Bautyp, ihre enge Verbindung zur Stadtgeschichte und deren kulturellen Traditionen, ihre identitätsstiftende Einbindung ins Messegelände und in den Grugapark begründen das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung und Nutzung.

Die baulichen Veränderungen der letzten Jahre an der Halle haben die historische Anschaulichkeit nur unwesentlich beeinträchtigt. Raumfolge und Grundrissdisposition, die Architektur und Konstruktion bestimmen maßgeblich die Dominanz der großen Halle. Der Schutzzumfang umfasst das Äußere und das Innere des Gebäudes.

3. Verkehr

Das Grundstück ist sowohl durch den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr:

Über die Alfredstraße (B224) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz angebunden. Ca. 1,0 km südwestlich vom Plangebiet befindet sich eine Anschlussstelle zur BAB 52 und ca. 1,8 km nördlich eine zur BAB 40, die eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglichen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Südwestlich und östlich des Messeparkplatzes P1 befinden sich Abgänge zur U-Bahn-Haltestelle „Messe Ost/Gruga“, hier verkehrt die unterirdisch geführte U-Bahnlinie U11. Mit der Linie sind insbesondere das Zentrum von Rüttenscheid, der Hauptbahnhof und die nördlich gelegenen Stadtteile auf direktem Wege zu erreichen. Weiterhin befindet sich unmittelbar auf der Alfredstraße die Haltestelle „Alfredbrücke“ der Buslinie 142 (Kettwig nach Rellinghausen). Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist damit als gut zu bezeichnen.

Radverkehr:

Nördlich entlang des Plangebietes verläuft der Grugaradweg auf der ehemaligen Bahnstrecke zwischen Essen-Steele und Mülheim-Heißen. Bis auf 2 Ausnahmen verläuft die Strecke über fast 11 km kreuzungsfrei durch das Stadtgebiet und ist derzeit der meist befahrene Bahntrassenradweg in Essen.

Die im Umfeld des Plangebietes derzeit bestehenden Rampen-Anbindungen an die Schönleinstraße und Gregorstraße sind im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung der Brücke „Alfredstraße“ zu erneuern und können neu organisiert werden.

4. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Vorhabengrundstück ist bereits heute versiegelt und stark anthropogen überformt. Zum nördlich angrenzenden Radweg gewährleistet ein schmaler, geböschter Grünstreifen mit Baumbestand eine entsprechende Abtrennung. Der Gelenkplatz ist mit niedrigen Bäumen überstanden und mit Schnitthecken gesäumt. Der Parkplatz P2 ist durch Baumbestand geprägt.

Bei der Umsetzung der Planung ist die Baumschutzsatzung der Stadt Essen zu beachten.

Im weiteren Planverfahren wird zur Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange eine Artenschutzuntersuchung Stufe 1 durchgeführt.

Des Weiteren ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) mit Baumbilanz zu erstellen.

5. Wasser

5.1. Grundwasser

Es befinden sich keine Grundwassermessstellen im Vorhabengebiet.

Nach dem Modell der Emschergenossenschaft (Stand 2021) liegt der Grundwasserstand bei ca. 102 bis 103 m. üNN. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest gerichtet.

Im Zuge einer Untersuchung zu einem (nicht realisierten) Vorhaben „Parkhaus Grugapark“ wurden 1995 zwei Sondierungen niedergebracht. Eine lag im Bereich des tiefergelegenen Parkplatzes unterhalb der Alfredstraße. Bei der Sondierung wurde bis in eine Teufe von 3,8 m u GOK kein Grundwasser angetroffen. Die Geländeoberkante wurde am Aufschlusspunkt mit 109 m. üNN gemessen. In einer Teufe von 2 bis 2,4 m u GOK war Staunässe vorhanden. Weitere Informationen zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

Zur Prüfung der aktuellen Grundwasserverhältnisse im Hinblick auf die Einbindetiefe der Tiefgarage ins Grundwasser wird im weiteren Verfahren eine Untersuchung zum Grundwasserstand durch einen Gutachter durchgeführt.

5.2. Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, sodass sich keine besonderen Anforderungen an eine Bebauung ergeben.

5.4. Starkregen und Überflutungsschutz

Das Plangebiet ist in der Starkregenauswertung des Essener Geoportals dargestellt. Diese zeigt Fließwege von Oberflächenwasser auf, die im Falle von Starkregen das Wasser von der Alfredstraße hin zur tieferliegenden Straße Messeplatz leiten. Südöstlich des Plangebietes kann es im Bereich der öffentlichen Straße zu Einstauhöhen von bis zu 0,5 m kommen.

Entsprechende Fließwege von Oberflächenwasser sind daher im Rahmen der weiteren Planung hinsichtlich geplanter Rampen zur Verbindung unterschiedlicher Höhenniveaus und der Tiefgaragenzufahrt zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb förmlich festgesetzter oder vorläufig sichergestellter Überschwemmungsgebiete für 100-jähriges Hochwasser. Der Überflutungsschutz ist grundsätzlich im Rahmen des weiteren Verfahrens nachzuweisen.

6. Klima

Laut synthetischer Klimafunktionskarte (Stand 2002) ist das Plangebiet dem Klimatop „Stadtklima“ zugeordnet. Aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrads sowie der räumlichen Nähe zur Messe Essen kann das Plangebiet dem Klimatop „Gewerbeklima“ zugeordnet werden. Die einzelnen Bäume, die sich innerhalb des Plangebiets befinden, besitzen kleinräumige bioklimatische Ausgleichsfunktionen, welche sich jedoch auf das Plangebiet selbst beschränken.

Die Karte der Planungshinweise (Stand 2002) ordnet das Plangebiet dem „Lastraum der dichten Stadtbebauung (Sanierungszone I)“ zu. Auch hier ist, durch die räumliche Nähe zur Messe Essen und dem hohen Versiegelungsgrad im Umkreis, eine Einordnung zum

„Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen“ möglich. Die nächstgelegene bioklimatische Ausgleichsfläche bildet der Grugapark. Ein geringer Kaltluftvolumenstrom erreicht hierbei auch das Plangebiet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads kann aktuell von einer erhöhten Hitzebelastung ausgegangen werden.

Mit Umsetzung der Planung wird sich die klimatische Situation im Bereich des Plangebiets sowie darüber hinaus voraussichtlich nicht verschlechtern. Durch Begrünungsmaßnahmen des Gebäudes (Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung der Balkone, Schaffung eines Dachgartens) sowie der zu schaffenden Plätze (v.a. Baumpflanzungen) können die negativen bioklimatischen Gegebenheiten (v.a. Hitzestress) im Bereich des Plangebiets reduziert werden. Eine bedeutende Fernwirkung werden die Begrünungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erzielen.

7. Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West und hier innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über die benötigte Plakette oder Ausnahmegenehmigung verfügen. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 wird durch die Planergänzung Stadt Essen 2020 ergänzt.

Das Plangebiet liegt an der vielbefahrenen Alfredstraße. Im nördlichen Verlauf der Straße befindet sich eine Messstelle des LANUV. Hier kam es 2018 zuletzt zu einer Grenzwertüberschreitung von NO₂.

Durch den zunehmenden Verkehr kann es vor Ort zu einer potenziellen Verschlechterung der Luftqualität kommen. Eine Grenzwertüberschreitung an der LANUV Messstation ist zu verhindern. In Abhängigkeit der Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung wird beurteilt, inwieweit der Erstellung einer Luftschadstoffuntersuchung erforderlich ist.

8. Kampfmittel

Bei dem Messeparkplatz P2 handelt es sich um ein Bombenabwurfgebiet. Auch im Bereich der geplanten Radfahrrampen sind Bombenverdachtspunkte zu erwarten.

Das Plangebiet ist daher vor Baubeginn auf Kampfmittel zu untersuchen, insbesondere der Bereich für die Überdeckung der Straße Messeplatz. Im Vorfeld von Untergrundarbeiten ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Altlasten

Etwa die nördliche Hälfte des Plangebietes im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht unter der vorläufigen Ordnungs-Nr. 1.912 mit der Bezeichnung „ehemalige Bahnstrecke Mülheim – Essen“ erfasst.

Die Fläche wird daher im Bebauungsplan mittels einer „Y-Linie“ dargestellt und in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

10. Immissionen

10.1. Lärm

Das Plangebiet ist der hohen Verkehrslärmbelastung der Alfredstraße (B224) ausgesetzt. Lärmkarten des Essener Geoportals zeigen Belastungen am Tag von über 65 dB(A). In der Nacht werden Belastungen von über 50 dB(A) dargestellt.

Des Weiteren grenzen südlich und östlich die Messeparkplätze P1 und P2 an; die hiervon ausgehenden Lärmemissionen sind als Gewerbelärm zu beurteilen.

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse ist daher im weiteren Verfahren die Lärmsituation im Plangebiet aufgrund der vorgenannten Emissionsquellen gutachterlich zu untersuchen. Dabei sind notwendig werdende Maßnahmen zum Schutz der zukünftig im Plangebiet arbeitenden Menschen zu entwickeln und festzusetzen. Aus verkehrlicher Sicht ist abschließend zu untersuchen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die umliegende bestehende Bebauung im Umfeld hat.

V. Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Entwurfsbeschreibung

1.1. Bauungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des Plangebietes ein Bürogebäude zu errichten. Das Gebäude soll im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben und langfristig Mitarbeiter aus diversen Bereichen der Region an einem Standort zusammenführen. Insgesamt sind rund 450 Arbeitsplätze sowie die Einrichtung eines Schulungszentrums vorgesehen.

Der Hauptzugang zum Gebäude soll über die Alfredstraße erfolgen, hier wird südöstlich an das Gebäude anschließend ein neuer Vorplatz gestaltet, der die darunter liegende Erschließungsstraße Messeplatz überdacht. Oberhalb des Höhenniveaus der Alfredstraße präsentiert sich das neue Bürogebäude mit insgesamt 13 Vollgeschossen. Über den neuen Vorplatz führt eine Wegeverbindung Fußgänger und Radfahrer hinunter auf das niedrigere Niveau der vorhandenen Erschließungsstraße Messeplatz.

Unterhalb des Höhenniveaus der Alfredstraße ist auf dem Niveau der benachbarten Messe und des Hotels eine weitere Geschossebene vorgesehen, die neben Technikräumen auch eine Fahrradgarage sowie eine Fahrradwerkstatt beinhaltet. Hier ist eine Zufahrt zu einer Tiefgarage mit zwei Ebenen vorgesehen.

Der stadträumliche Übergang der prägenden Nord-Süd-Achse Alfredstraße zum Vorplatz der Messe und der Grugahalle ist in seiner heutigen Form im Wesentlichen durch Verkehrsanlagen und das hohe Wohnhaus im Kreuzungsbereich Alfredstraße/ Norbertstraße geprägt. Der geplante Baukörper kann eine weitere Landmarke an der Alfredstraße ausbilden und als zusätzliche Raumkante im Norden den Raum entsprechend fassen.

Die Grugahalle ist mit ihrer zweifach geknickten Bauform ein prägendes Gebäude in Essen Rüttenscheid. Darauf Bezug nehmend überführt die Architektur des geplanten Neubaus das markante Schmetterlingsdach in eine feine horizontale Struktur. Mit versetzt auskragenden weißen Balkonen greift der geplante Neubau ein Merkmal der Grugahalle auf und bietet eine zeitgemäße Ergänzung des städtebaulichen Ensembles im modernen Stil um die Grugahalle. Die Balkone überragen zum Teil Flächen der östlich angrenzenden Brücke der Alfredstraße.

Angedacht sind ca. 12.000 m² nutzbare Büro-Bruttogeschossfläche auf 13 Geschossen ab der Brücke Alfredstraße, dazu kommen weitere ca. 1.000 m² der tiefer liegenden Ebene am Messeplatz sowie ca. 2.000 m² auf 2 unterirdischen Park-Ebenen. Die Flächen der auskragenden Balkone (Überbauung) und des Vorplatzes an der Brücke Alfredstraße (Überbauung) summieren sich zu ca. 2.000 m².

Neben der Herstellung von Dachbegrünung werden Bereiche des Daches auch als nutzbare Grünzonen entwickelt, sodass sich hier ein Kommunikations- und Regenerationsbereich für die Beschäftigten ausbildet. Dieser Funktion dienen auch zahlreiche begehbare Balkone.

Insgesamt wird dem Thema Nachhaltigkeit des Gebäudes / nachhaltiger Betrieb ein hoher Stellenwert beigemessen. Geplant ist ein CO₂-neutraler Betrieb des gesamten Gebäudes mit Hilfe der Nutzung von konzerneigenem Biogas, modernster Photovoltaik-Technik und sensorgesteuerten Heiz-Kühl-Systemen. Der Einsatz von Smart Building Technologie verhilft zur Energieeinsparung, da nur das betrieben wird, was Nutzer gerade benötigen.

1.2. Grün und Freiflächen

Die Fuß- und Radwegeverbindung der ehemaligen Bahntrasse zwischen Grugapark

und Rüttenscheid ist vor allem an den Böschungen stark begrünt, im Bereich Messeplatz jedoch auch von Parkplätzen und hohen Betonwänden geprägt. Mittels der Begrünung von Fassadenelementen und der Bepflanzung von Balkonen mit Rank- und Hängepflanzen wird das Grün in die Vertikale transportiert und ein sichtbares grünes Erscheinungsbild des Gebäudes gewährleistet.

Der Vorplatz am Haupteingang zum Gebäude an der Alfredstraße prägt die angemessene Adressbildung in diesem Bereich und wird mit entsprechenden Begrünungselementen und Bauminseln ausgestattet.

Zwischen dem Neubau und dem bestehenden Atlantic Congress Hotel wird die heutige öffentliche Platzsituation neu gestaltet. Hier entstehen neue Aufenthalts- und Verweilqualitäten für die Nutzer des Bürogebäudes und die Öffentlichkeit. Der Bereich dient als wichtiger Trittstein von Aufenthaltsräumen und Plätzen an der Nahtstelle des Messegeländes zu hier anschließenden Rad- und Fußwegeverbindungen. Erforderliche neue Böschungen im Bereich des Grugaradweges werden entsprechend begrünt.

1.3. Erschließung

Im Hinblick auf die zentrale Lage in Essen-Rüttenscheid unmittelbar am Grugaradweg und die kurze fußläufige Entfernung zum U-Bahn-Haltepunkt liegt ein besonderes Augenmerk auf der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Höhenniveaus der umgebenden Verkehrsflächen gilt es hier Barrieren aufzuheben und eine vernetzte Wegeführung zu implementieren.

Südöstlich des geplanten Neubaus schließt am Eingangsbereich des Bürogebäudes ein Vorplatz an die Alfredstraße an, der die Straße Messeplatz zum Teil überdeckelt und Fußgänger nach Westen hin mittels eines außenliegenden Balkons über die gesamte Gebäudelänge sowie eine Treppenanlage auf das Höhenniveau des hier anschließenden öffentlichen Platzes führt. Von hier entsteht zum einen eine barrierefreie Anbindung an den nördlich verlaufenden Grugaradweg in Form einer Rampe, die nördlich entlang des neuen Gebäudes in östliche Richtung verläuft. Zum anderen wird mittels Brückenanbindung ein Anschluss an den im nördlichen Schönleinviertel verlaufenden Geh-/Radweg geschaffen. Die vorhandene Rampe von der Alfredstraße zum tiefer liegenden Niveau der Straße Messeplatz bzw. dem Messeparkplatz vor der Grugahalle bleibt wie bisher bestehen.

Inwieweit weitere Wegeverbindungen außerhalb des Vorhabengrundstücks umsetzbar sind, wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Die Vorhabenplanung steht nicht im Widerspruch zu den von der Stadt geplanten Radwegerampen beiderseits der Alfredstraße, die im Zusammenhang mit der Sanierung des Brückenbauwerks „Alfredstraße“ erforderlich werden.

Die attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden ergänzt durch zum öffentlichen Platz orientierte Gebäudenutzungen in Form einer Fahrradwerkstatt mit Servicepoint sowie dem Zugang zur Fahrradgarage.

Das geplante Bürogebäude wird mit 2 Tiefgaragenebenen unterbaut, in denen insgesamt 56 Stellplätze untergebracht sind. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im südöstlichen Bereich des Gebäudes und soll über die Straße Messeplatz angefahren werden. Damit liegt die Tiefgaragenzufahrt unterhalb des höherliegenden Vorplatzes und tritt somit baulich deutlich in den Hintergrund.

Die Stadt Essen plant die Sanierung des Brückenbauwerks der Alfredstraße in 2022/2023. Unterhalb der Brücke soll eine neue tragende Konstruktion errichtet werden. Hinsichtlich

der zeitlichen Abläufe von Baumaßnahmen und der Baustellenlogistik werden seitens der Stadt Essen und dem Vorhabenträger weitere Abstimmungen getroffen.

2. Auswirkungen der Planung

Durch die Errichtung einer zeitgemäßen, architektonisch attraktiven Bebauungsform, die Schaffung von neuen Stadträumen mit hoher Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher und der Vernetzung von Wegeanschlüssen werden das Plangebiet und das Messe-Umfeld insgesamt eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren.

Mit der Schaffung moderner und attraktiver Umfeldbedingungen für bis zu 450 Arbeitsplätze werden neue Arbeitsplatzqualitäten geschaffen und der Arbeitsmarkt in Essen insgesamt gestärkt.

Durch das geplante Bauvorhaben wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Auswirkungen dieses planungsbedingten Verkehrs auf das vorhandene Erschließungsnetz werden im weiteren Planverfahren gutachterlich untersucht.

In Abhängigkeit der Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung wird beurteilt, inwieweit die Erstellung einer Luftschadstoffuntersuchung erforderlich ist.

Bereits heute sind das Plangebiet und das nähere Umfeld aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Alfredstraße (B224) hohen Lärmimmissionen ausgesetzt. Aufbauend auf den Ergebnissen einer verkehrlichen Untersuchung (s. o.) wird im Rahmen des weiteren Verfahrens daher ein Schallgutachten erstellt. Darin werden unter anderem die Auswirkungen der durch das Vorhaben erzeugten, neuen Verkehre auf die umgebenden Bestandsnutzungen untersucht als auch die auf den Neubau einwirkenden verkehrlichen Schallimmissionen bewertet.

Das geplante Bürogebäude schließt an zwei unterschiedlichen Höhenniveaus an, da die Alfredstraße mit ihrem Brückenbauwerk höher liegt als das Messegelände und die nördlich verlaufende Radwegetrasse. Für entsprechende Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind Wegeverbindungen mittels Rampen und Treppenanlagen geplant.

Zur Abschätzung des durch die geplante Bebauung entstehenden Windkomforts und potentieller Windgefahren in gebäudenahen Außenbereichen und Durchgängen wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens eine Windfeldberechnung durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im weiteren Planverfahren anhand einer durchzuführenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet und im Umweltbericht beschrieben.

VI. Bodenordnung

Das projektrelevante Flurstücksteil des Flurstückes 222 (Größe ca. 1.500 m²) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Des Weiteren ist im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein Teil des städtischen Flurstücks 24 (Größe ca. 20 m²) an den Investor zu veräußern, so dass eine sinnvolle bauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Für eine etwa 145 m² große Teilfläche des Flurstücks 219, die sich im Eigentum des Atlantic Congress Hotels Essen befindet, liegt eine Handlungsvollmacht für eine Überplanung durch ein Brückenbauwerk für Fußgänger und Radfahrer vor.

Damit wird der Vorhabenträger über alle für das Bauvorhaben relevanten Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfügen.

Die derzeit auf dem Baugrundstück mittels Baulast öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplätze zugunsten eines Dritten werden ebenfalls auf dem Baugrundstück in der geplanten Tiefgarage vollständig ersetzt.

VII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Überlagerung mit bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen erfolgt daher nicht.

VIII. Kosten und Finanzierung

In dem im weiteren Planverfahren zu schließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans und zur Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten verpflichten.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Andreas Müller
Abteilungsleiter

Ronald Graf
Amtsleiter