

# Bebauungsplan Nr. 2/08 „Rottstraße / Kreuzeskirchstraße“

Stadtbezirk: I  
Stadtteil: Stadtkern

## Begründung

Fassung vom 02.09.2008

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT  
ESSEN

Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
III.	Planverfahren	6
IV.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Landes- und Regionalplanung	7
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.	Bebauungspläne	7
V.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Städtebauliche Situation	8
2.	Verkehr	8
3.	Technische Infrastruktur	8
4.	Entwässerung	8
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6.	Boden und Wasser	9
7.	Klima und Lufthygiene	9
8.	Lärm	9
VI.	Städtebauliches Konzept	10
1.	Konzeptbeschreibung	10
2.	Auswirkungen der Planung	10
2.1	Städtebau	10

---

2.2	Verkehr	10
2.3	Umweltauswirkungen	10
2.4	Bodenordnung	11
<b>VII.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>12</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1	Art der baulichen Nutzung	12
1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
1.4	Stellplätze und Garagen	14
1.5	Flächen für Gemeinbedarf	15
2.	Kennzeichnungen	15
	Bodenverunreinigungen	15
3.	Nachrichtliche Übernahmen	15
3.1	Sanierungsgebiet	15
3.2	(Boden-)Denkmäler	15
4.	Hinweise	15
4.1	Gutachten	15
4.2	Satzungen der Stadt Essen	15
4.3	Bodendenkmäler	16
4.4	Kampfmittel	16
4.5	Erdwärme	16
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>
<b>IX.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>X.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>19</b>
<b>XI.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>XII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Stadtkern und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der Evangelischen Kirchengemeinde Essen Altstadt-Mitte mit der Kreuzeskirche sowie des städtischen Parkhauses an der Rottstraße.

Es wird begrenzt durch

- die Kastanienallee im Norden,
- die Rottstraße im Osten,
- die Kreuzeskirchstraße im Süden und
- die I. Weberstraße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Nach geplanter Aufgabe und Abriss des veralteten und zum Teil bereits baufälligen Parkhauses sowie Neuordnung der Immobilien der Evangelischen Kirchengemeinde stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/85 „Innenstadt, nördlicher Teil“ (Fläche für Gemeinbedarf sowie Parkhaus) anderweitigen innerstädtischen Nutzungen und somit einer Entwicklung des Baublockes entgegen und müssen daher geändert werden.

### 2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Nutzung des Baublockes für vielfältige innenstadttypische Nutzungen schaffen. Gemäß den in der Perspektive Innenstadt (STEP 2015+) formulierten Zielen und Empfehlungen bietet sich dieser zentrale Planbereich für die Realisierung qualitätsvoller Nutzungen und Umfeldgestaltung an, um so als städtebaulich wichtiger Impuls für die nördliche Innenstadt zu wirken.

Dabei bietet sich auf Grund der bereits vorhandenen, nördlich anschließenden Wohnnutzungen sowie das projektierte Universitätsviertel auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion an. Durch ein breit gefächertes Angebot können unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen werden, die Struktur des Quartiers kann somit stabilisiert werden.

### III. Planverfahren

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 2/08 wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das Verfahren ist im übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ( Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes ) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die derzeit auf Grund der Baufähigkeit nur eingeschränkt nutzbar ist bzw. durch die Festsetzung einer künftig ungenutzten Gemeinbedarfsfläche (Kirche) in ihrer urbanen Nutzung blockiert ist. Darüber hinaus stellt das Entwicklungsziel Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion eine aktuelle Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt lediglich ca. 9.000 qm, die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert.

Großflächiger Einzelhandel, der in einer Größenordnung von 1200 – 5000 qm zumindest eine allgemeine Vorprüfung gem. UVPG, ab 5000 qm eine UVP erforderlich macht, wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Im vorliegenden Verfahren wurde Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Schließlich wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gem. den Vorschriften des BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt vom 07.03.2008 bekannt gemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

## IV. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan ( GEP ) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

### 2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Kerngebiet (MK) mit den ergänzenden Darstellungen

- Siedlungsschwerpunkt mit besonderem Standortprogramm,
- Konfessionelle Einrichtung sowie
- Spielbereich Typ B

dar.

### 3. Bebauungspläne

Der seit dem 17.12.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.3/85 „Innenstadt, nördlicher Teil“ setzt für die nördliche Teilfläche Kerngebiet MK

- zum Teil als Parkhaus mit Tankstelle-6 Ebenen-oberste Ebene max. 82,6 m ü. NN,
- zum Teil mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5,

sowie für den südlichen Teil

- Fläche für den Gemeinbedarf - Evangelische Kirche und Gemeindezentrum und
- gleichzeitig Kerngebiet MK mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 bzw. 2,1

fest.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Kreuzeskirche mit VI festgesetzt.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil der nördlichen Innenstadt und befindet sich im Übergangsbereich zwischen der eigentlichen City mit seinen Hauptnutzungen Handel/Dienstleistungen/Gastronomie/Kultur etc. und den vornehmlich durch Wohnnutzung geprägten Quartieren.

Unmittelbar angrenzend befinden sich der Weberplatz mit dem Haus der Begegnung sowie das Variete-Theater GOP, Bestandteil des Plangebietes ist die historische Kreuzeskirche mit ihrem Stadtbild prägenden Charakter im Gefüge der Essener Innenstadt.

### 2. Verkehr

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist in einer Entfernung von ca. 120 m mit der Haltestelle Rheinischer Platz durch eine Vielzahl von unterirdisch geführten Stadtbahn- und Straßenbahnlinien Richtung Hauptbahnhof, Gelsenkirchen und sämtliche Stadtteile an den ÖPNV angebunden.

Mit der Verbindung zum Essener Hauptbahnhof ist der Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen gewährleistet.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Rottstraße sowie die Turmstraße direkt an die Friedrich-Ebert-Straße und damit an das innerstädtische und im weiteren Verlauf mit der Gladbecker Straße Richtung Norden und die Hindenburgstraße bzw. Schützenbahn Richtung Süden mit Anschluss an die BAB 40 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend in Tiefgaragen untergebracht.

Öffentliche Stellplätze in den umliegenden Straßen sind überwiegend mit Parkscheinautomaten bewirtschaftet. Der Auslastungsgrad an Werktagen erreicht nahezu 100%.

Ein ausreichendes Parkraumangebot steht in einer Vielzahl von Parkhäusern im gesamten Innenstadtbereich zur Verfügung.

### 3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Versorgung des Plangebietes ausreichend.

### 4. Entwässerung

Im Planungsraum erfolgt die Entwässerung zurzeit im Mischsystem. Das durch die Planung zusätzlich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

## 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches um die Kreuzeskirche vollständig überbaut. Von diesem alten Baumbestand abgesehen ist das Plangebiet für den Naturhaushalt ohne Bedeutung.

## 6. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat durch die Überbauung und Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso hat das Plangebiet eine unbedeutende Funktion im natürlichen Wasserhaushalt.

Die ehemalige Tankstelle an der Rottstraße wurde im Jahr 1990 rückgebaut, die unterirdische Betonwanne wurde dabei mit Sand verfüllt. Der Vorgang wurde ordnungsgemäß begleitet, die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Essen/Untere Wasserbehörde.

Um eventuell verbliebene Schadstoffbelastungen zu erkennen, wurden im Juli 2008 im Bereich der Betonwanne 10 Sondierbohrungen mit anschließender Analytik durchgeführt. Dabei wurden in einem Teilbereich leichte Bodenverunreinigungen festgestellt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der dadurch notwendigen Maßnahmen ist eine entsprechende Baulast eingetragen.

Weitere Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

## 7. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der hoch verdichteten Bebauung dem Innenstadtklima zuzuordnen. Bioklimatisch ergibt sich daraus ein erhöhtes Belastungspotenzial mit erhöhter Erwärmung in den strahlungsoffenen Straßen.

Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Ungunstfaktoren wie eine geringe Frischluftzufuhr, belastete Luftleitbahnen in den Ausfallstraßen und erhöhte Luftbelastungen durch Kfz-relevante Emissionen und Hausbrandemissionen. Windfeldveränderungen mit Zunahme der Böigkeit, Windturbulenzen und Zugigkeit in den Straßenschluchten sind möglich.

## 8. Lärm

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Die für das Planvorhaben Kerngebiet durchgeführte schalltechnische Untersuchung zeigt das vorhandene Straßenverkehrsaufkommen der tangierenden Innenstadtstraßen auf.

Danach sind in 24 h auf der

- Rottstraße rd. 6.800 Kfz (entspricht 61,7 dB(A) tagsüber und 51,7 dB(A) nachts),
- Kastanienallee rd. 3.500 Kfz (entspricht 64,2 dB(A) tagsüber und 54,2 dB(A) nachts),
- Kreuzeskirchstraße rd. 2.900 Kfz (entspricht 60,7 dB(A) tagsüber und 50,7 dB(A) nachts)

registriert.

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Konzeptbeschreibung

Nach geplanter Aufgabe und Abriss des veralteten und zum Teil bereits baufälligen Parkhauses sowie Neuordnung der Immobilien der Evangelischen Kirchengemeinde stehen die Grundstücke anderweitigen innerstädtischen Nutzungen und somit einer Entwicklung des Baublockes zur Verfügung.

Denkbar ist ein kleinteiliger Nutzungsmix aus Handel und Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie sowie in gewissem Rahmen auch Wohnnutzungen.

Zur größtmöglichen Gestaltungsfreiheit setzt der Bebauungsplan großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen mit der Nutzungsart Kerngebiet MK fest.

### 2. Auswirkungen der Planung

#### 2.1 Städtebau

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der eigentlichen City mit seinen Hauptnutzungen Handel/Dienstleistungen/Gastronomie/Kultur etc. und den vornehmlich durch Wohnnutzung geprägten Quartieren.

Unmittelbar angrenzend befinden sich der Weberplatz mit dem Haus der Begegnung sowie das Variete-Theater GOP, Bestandteil des Plangebietes ist die historische Kreuzeskirche mit ihrem Stadtbild prägenden Charakter im Gefüge der Essener Innenstadt.

Die beabsichtigte kleinteilige Nutzungsmischung fügt sich in den Bestand der Umgebung ein und unterstützt die derzeitigen Entwicklungen der Innenstadt (Aufwertung und Stärkung).

#### 2.2 Verkehr

Bedingt durch die Vornutzung eines großen Teiles des Plangebietes durch ein Parkhaus mit einer verstärkten Frequentierung der Straßenabschnitte ist für die künftige Nutzung mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen.

#### 2.3 Umweltauswirkungen

Lärm:

Die für das Planvorhaben Kerngebiet durchgeführte schalltechnische Untersuchung zeigt das vorhandene Straßenverkehrsaufkommen der tangierenden Innenstadtstraßen auf und berechnet für die geplante Bebauung an ihren Baugrenzen den Beurteilungspegel für das lauteste Geschoss.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiet MK (65,0 dB(A) tagsüber und 55,0 dB(A) nachts) werden auf sämtlichen Straßenabschnitten eingehalten, zum großen Teil weit (bis zu 10 dB(A)) unterschritten. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Natur und Landschaft:

Infolge der Planung sind aufgrund der Vornutzung keine negativen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten. Der alte Baumbestand rund um die Kreuzeskirche kann erhalten bleiben.

Boden und Wasser:

Durch die Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des dicht besiedelten Bereiches werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Die in einem Teilbereich der ehemaligen Tankstelle vorhandenen Bodenbelastungen werden bei künftigen Bauvorhaben entfernt und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt.

## 2.4 Bodenordnung

Zur Realisierung der Festsetzung Kerngebiet ist eine Veräußerung des städtischen Grundstückes vorgesehen.

## VII. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Zur Entwicklung des Plangebietes für typische innenstädtische Nutzungen ist die Aufgabe der bisherigen Festsetzungen „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „Parkhaus mit Tankstelle“ erforderlich.

Das Baugebiet erhält stattdessen die allgemeinen Festsetzungen eines Kerngebietes. Dies entspricht den Nutzungen der unmittelbaren Umgebung, der Lage der Grundstücke innerhalb der Innenstadt sowie den allgemeinen Planungszielen.

##### 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Im Grundlagengutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen<sup>1</sup> werden im Hauptgeschäftszentrum Handelslagen in drei Lageklassen differenziert:

Die Hauptlage besitzt in der Regel einen Handelsanteil von über 50% an den Nutzungseinheiten. Damit ist ein weitgehend durchgehender Handelsbesatz auf beiden Seiten der Straße gewährleistet. Zudem liegen hier die stärksten Passantenströme vor. Die Qualität der Architektur und des öffentlichen Raumes sowie die Qualität der Außendarstellung der Geschäfte sind überdurchschnittlich hoch.

Nebenlagen besitzen meistens weniger als 50% Handelsanteil; es bestehen spürbare Lücken im Handelsbesatz. Die Passantenfrequenz ist deutlich niedriger als in der Hauptlage. Nebenlagen stellen oft direkte Fortsetzungen der Hauptlagen dar und stehen in engem räumlichem Zusammenhang mit diesen. In der Regel lässt die Qualität der Außendarstellung deutlich nach, allerdings existiert auch der Typus mit hochwertigen und spezialisierten Läden.

Ergänzungslagen besitzen keinen durchgängigen Handelsbesatz mehr. Es existieren weite Abschnitte ohne Handel oder Zäsuren (z.B. können eine Straße oder auch ein ganzer Block ohne Handel den Bereich deutlich von anderen Geschäftslagen trennen). Die geschäftliche ist nicht die vorherrschende Nutzung.

Das Plangebiet weist zwar entlang der Rottstraße einen hohen Geschäftsbesatz auf, gehört jedoch in seiner Gesamtheit zu den darüber hinausgehenden Ergänzungslagen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Gefüge der Innenstadt werden Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen getroffen. Auf diese Weise soll eine Schwächung der Einzelhandelsnutzungen in den Haupt- und Nebenlagen des Kernbereiches vermieden werden. Darüber hinaus wird zur Entwicklung von sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen sowie zur Förderung einer angestrebten Durchmischung von Wohn-, Dienstleistungs- und Büronutzungen im Übergang vom Innenstadtbereich zu seinen Randzonen die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

---

<sup>1</sup> Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung • Stadtplanung/Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen, Mai 2004.

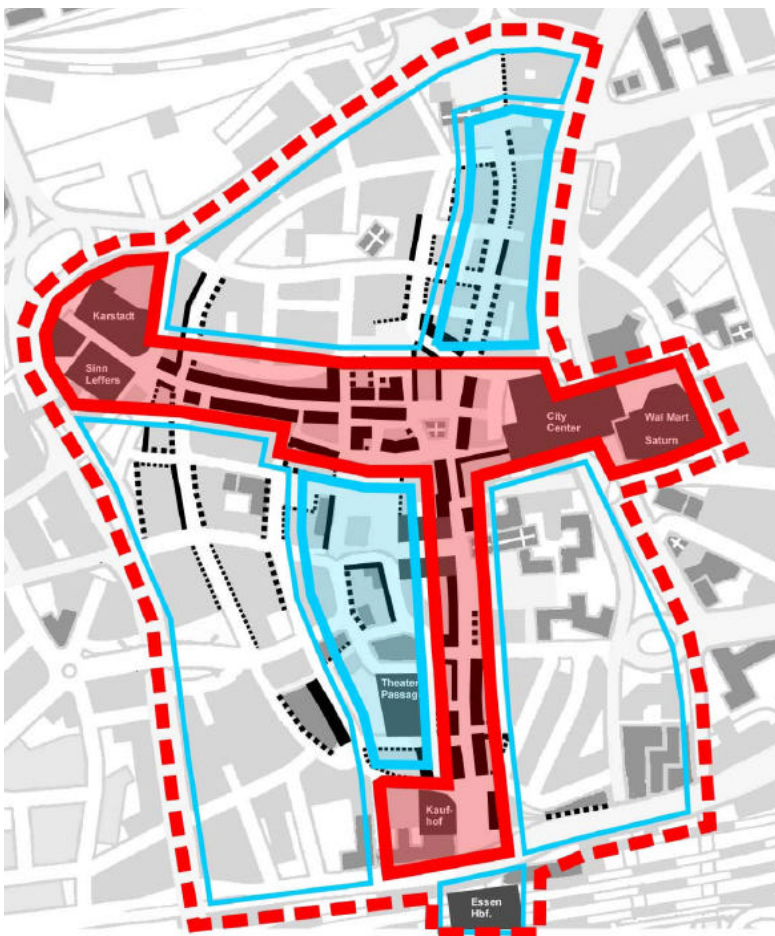
Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben werden deshalb in ihrer Zulässigkeit begrenzt auf die Größe ihrer Verkaufsflächen sowie ihre Lage im Baugebiet, da sie auch künftig nur eine untergeordnete Funktion im Gebiet darstellen sollen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO)“.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest:

„In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, und 9 BauNVO)“.



Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen und Störungen sowohl im Plangebiet selbst wie auch in den nördlich anschließenden, vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägten Quartieren werden durch textliche Festsetzungen weitere Nutzungsarten ausgeschlossen:

„In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Imbissbetriebe, Sexshops und –kinos, Peepshows und Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)“.

„In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)“.

### 1.1.2 Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Gemäß den in der Perspektive Innenstadt (STEP 2015+) formulierten Zielen und Empfehlungen bietet sich der Planbereich auf Grund der bereits vorhandenen, nördlich anschließenden Wohnnutzungen sowie des projektierten Universitätsviertels auch für eine Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion an. Durch ein breit gefächertes Angebot können unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen werden. Als städtebaulich wichtiger Impuls für die nördliche Innenstadt kann somit die Struktur des gesamten Quartiers stabilisiert werden. Dabei soll der Charakter des innerstädtischen Kerngebietes nicht beeinträchtigt werden, angestrebt wird eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO)“.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für Teilgebiete bereits vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/85 „Innenstadt, nördlicher Teil“ werden weitgehend übernommen und für eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke bzgl. der GFZ zum Teil geringfügig erweitert.

So setzt der Bebauungsplan für das Kerngebiet MK eine Grundflächenzahl von 1,0 fest, die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 3,0 festgesetzt.

Damit fügt sich das Maß der baulichen Nutzung in das der Umgebungsbebauung ein, die Höchstgrenzen der BauNVO werden nicht überschritten.

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung im innerstädtischen Kernbereich wird für das Kerngebiet MK eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

Um für die künftige Bebauung eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, werden mit Baugrenzen großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die Grundstücke in ihrer gesamten Ausdehnung ausnutzen. Lediglich im Kreuzungsbereich Rottstraße/Kreuzeskirchstraße springt die Baugrenze einige Meter zurück, um den Erhalt des dort vorhandenen Straßenbaumes, einer Stadtbild prägenden, großkronigen Platane, zu gewährleisten.

Die Baugrenzen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/85 „Innenstadt, nördlicher Teil“ für die bestehende Kreuzeskirche werden planungsrechtlich bestätigt.

### 1.4 Stellplätze und Garagen

Um in diesem verdichteten Bereich die Nutzer der künftigen Bebauung nicht durch zusätzliche Verkehrsimmissionen zu belasten und um wertvolle Freiflächen im Blockinnenbereich für eine attraktive Gestaltung mit einer gewissen Aufenthaltsqualität zu sichern, sollen notwendige Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) ausschließlich in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO)“.

## 1.5 Flächen für Gemeinbedarf

Die Festsetzungen für das Grundstück der Evangelischen Kreuzeskirche werden planungsrechtlich bestätigt und wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/85 „Innenstadt, nördlicher Teil“ als Fläche für den Gemeinbedarf – Evangelische Kirche festgesetzt.

## 2. Kennzeichnungen

### Bodenverunreinigungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Innerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche, die als erheblich gekennzeichnet wird:

- 01/5.06 ehem. Tankstelle Kastanienallee.

Die im Bebauungsplan enthaltene textliche Formulierung hierzu ist zu berücksichtigen:  
„Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.“

## 3. Nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Sanierungsgebiet

Zur Vorbereitung der Sanierung gem. § 141 BauGB hat der Rat der Stadt am 27.11.1985 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 53 vom 27.12.1985).

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtgarten“, für das der Rat der Stadt am 22.05.2002 eine Satzung beschlossen hat.

### 3.2 (Boden-)Denkmäler

Das gem. Denkmalschutzgesetz NRW geschützte Baudenkmal sowie das ebenfalls geschützte Bodendenkmal werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## 4. Hinweise

### 4.1 Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Februar 2008,
- Bodenuntersuchung „Ehemalige Tankstelle/Parkhaus Rottstraße“, Umweltamt, Juli 2008.

### 4.2 Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom

06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

#### 4.3 Bodendenkmäler

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Bebauungsplan weist mit einer entsprechenden sonstigen Signatur darauf hin.

#### 4.4 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

#### 4.5 Erdwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottstraße/Kreuzeskirchstraße“ liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

Bauflächen	
Kerngebiet MK	7.146 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	2.463 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamter Geltungsbereich	9.609 m <sup>2</sup>

## IX. Bodenordnung

Zur Realisierung der Festsetzung Kerngebiet ist eine Veräußerung des städtischen Grundstückes vorgesehen.

## X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/08 „Rottstraße/Kreuzeskirchstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/85 „Innenstadt, nördlicher Teil“ aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/08 „Rottstraße/Kreuzeskirchstraße“ betreffen.

## XII. Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Essen keine Kosten.

Essen, den .2008

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Thomas Franke  
-Amtsleiter-

Hans-Jürgen Best  
-Geschäftsbereichsvorstand-