

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 8/89
"Deutschlandhaus, II. Hagen"
Stadtbezirk: I, Stadtteil: Stadtkern

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Bisherige Planung bzw. Planungsrecht
- III. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- IV. Ausführungen zu den Überschreitungen
- V. Auswirkungen der Planung
- VI. Anpassung an den Flächennutzungsplan
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VIII. Kosten
- IX. Zahlenwerte und Ausweisungen
- X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

*Siehe § 9 Abs. (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGB1. I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Deutschlandhaus/II.Hagen" ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planinhalt wird in etwa folgendermaßen begrenzt:

im Norden durch

- eine fiktive Linie, die parallel im Abstand von ca. 7,50 m zur Eingangsfassade der WestLB (III.Hagen Hs.Nr. 27) bis zum Fußgängerweg verläuft
- die Grundstücke III. Hagen 27 und 29
- die Vereinstraße

im Osten durch

- die Grundstücke II. Hagen Hs.Nr. 10 - 2
- die Straße "Theaterplatz"
- den Hirschlandplatz (Nord- und Westseite)
- das Grundstück Kapuzinergasse 9 (BfG-Haus)

im Süden durch

- eine fiktive Linie, von einem Punkt ca. 3 m nördlich von der Gebäudeecke des BfG-Hauses "Kapuzinergasse/III.Hagen" zu einem Punkt ca. 7 m nordwestlich von der Gebäudeecke der Deutschen Bank "Lindenallee/Maxstraße"

im Westen durch

- die Grundstücke Lindenallee 29 - 47
- die südliche Begrenzung des Grundstücks Am Waldthausenpark 2 (IHK)
- die östliche Seite des IHK-Gebäudes

II. Bisherige Planung bzw. Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt - südlicher Teil", der im wesentlichen den Bestand festsetzt.

Der B-Plan setzte die Fläche nördlich vom Deutschlandhaus als Terrassenparkplatz in 2 Ebenen mit einer Höhe für die oberste Ebene von max. 85,7 m ü.NN fest. Der Bereich zwischen der WestLB und dem Gebäude der IHK war als Fläche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen festgesetzt.

Das Haus der Evang. Kirche befindet sich auf einer Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsfestsetzung Kirchenverwaltung und Begegnungszentrum. Der Pavillon wurde dort festgesetzt als überbaubare Fläche mit einer max. II-geschossigen, für den nördlichen Teil erst ab 1. OG I-geschossigen Überbaubarkeit.

Südlich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich unmittelbar die sogenannte "Boecker-Parkpalette", welche als Terrassenparkplatz in 2 Ebenen mit einer Höhe für die oberste Ebene von max. 84,5 m ü.NN festgesetzt war.

Ebenso wurde der Gebäudekomplex "Zollamt" mit dem östlich angrenzenden Geschäftshaus sowie das Kulissenhaus (südlich der Trentelgasse) im B-Plan Nr. 4/85 bestätigt.

III. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der Erfolg der Theaterpassage und die gute Annahme des Hirschlandplatzes in seiner jetzigen Form erlauben hohe Erwartungen für die geplante "Lindengalerie" im Deutschlandhaus. Das 1929 errichtete Deutschlandhaus wird bisher hauptsächlich als Bürogebäude der Stadtverwaltung genutzt. Nur im EG befinden sich Einrichtungen des Einzelhandels- und Gastronomiegewerbes. Im Bebauungsplan ist das Deutschlandhaus durch entsprechende Ausweisungen planungsrechtlich bestätigt.

Der Gedanke einer Nutzungserweiterung besteht seit mehreren Jahren und soll nun realisiert werden. Es ist geplant, das EG und I. OG vollkommen neu zu gestalten und dadurch einen Branchenmix von ca. 25 Geschäften auf ca. 3.000 m² Grundfläche zu ermöglichen. Damit sich die "Lindengalerie" zu einem neuen Anziehungspunkt in der Innenstadt entwickeln kann, ist eine Umfeldgestaltung des Deutschlandhauses dringend notwendig, besonders im Bereich III. Hagen / Hirschlandplatz. Der Hirschlandplatz könnte dadurch auch die Möglichkeit bekommen, seiner sehr guten städtebaulichen Lage entsprechend von der Bevölkerung noch mehr angenommen zu werden und seinem hochklassigen Umfeld, das sind das Bankenviertel, das Grillotheater, die Theaterpassage und die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV, gerecht zu werden.

Die Lindengalerie und der Wegfall von Kurzzeitparkplätzen durch eine konsequente Umfeldneugestaltung bewirken einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen und alternativen Parkplatzstandorten, der durch das im Bau befindliche neue Parkhaus mit abgedeckt werden wird. Von Beginn der Planungen an war aufgrund des hohen vorhandenen Park- und Stellplatzbedarfs und besonders durch den zusätzlich notwendigen Stellplatzbedarf der Bau eines Parkhauses auf dem Grundstück des ehemaligen Terrassenparkplatzes (nördl. des Deutschlandhauses) vorgesehen. Das im Bau befindliche Parkhaus wird aus 7 Ebenen bzw. 6 Parkgeschossen und einem Parkdeck bestehen. Die Höhe des Parkhauses ist in Anpassung an das Deutschlandhaus (Höhe 108,0 m ü.NN) im wesentlichen mit 101,0 m ü.NN festgesetzt. Lediglich im Bereich der Fahrstuhl- und Treppenanlage ist eine Höhe von max. 103,5 m ü.NN wegen der technischen Erfordernisse festgesetzt.

Die Erreichbarkeit des Parkhauses vom Innenstadtring ist über die Straße "Am Waldthausenpark" sehr günstig, zudem tangiert ein großer Teil des Fahrverkehrs in den westlichen Innenstadtbereich die Zufahrt des neuen Parkhauses, so daß man für die Zukunft von einer hohen Auslastung des Parkhauses ausgehen kann. Außerdem grenzen die Fußgängerbereiche der Innenstadt - Kennedyplatz, Grilliotheater, Kettwiger Straße - und das Bankenviertel unmittelbar an das Parkhaus an. Die neue Park- und Stellplatzsituation wird ermöglichen, daß andere noch vorhandene Parkplätze entfallen bzw. ersetzt werden können und dadurch stadtgestalterische Aufwertungen dieses Innenstadtbereichs realisierbar werden.

Der Parkplatz zwischen der WestLB und der IHK bietet sich aufgrund seines wertvollen vorhandenen Baumbestandes für eine Umgestaltung in eine stadtgartenähnliche Fläche besonders an und wird auch eine wesentliche Attraktivitätssteigerung des Umfeldes bewirken, die sicher auch von den Anliegern erkannt und unterstützt wird. Im Plan ist dementsprechend eine öffentl. Grünfläche - Grünanlage - festgesetzt. Die entfallenden Parkplätze können künftig in dem neuen Parkhaus angeboten werden.

Die geplante Grünfläche wird zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und eine gelungene Verbindung zwischen "Am Waldthausenpark" und dem Kennedyplatz darstellen.

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes der evangelischen Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchenverwaltung und Begegnungszentrum" wird bestätigt. Für die Andienung des Hauses ist die Erstellung eines Zufahrtsstreifens im Rahmen des Straßenausbaues "II. Hagen" vorgesehen.

Das im Bebauungsplan 4/85 bisher als Terrassenparkplatz festgesetzte und als "Boecker-Parkpalette" bekannte Grundstück Am Waldthausenpark wird in Zukunft einer Bebauung durch ein im südlichen Bereich maximal V-geschossiges und nach Norden hin geschoßweise gestaffeltes Bürogebäude weichen. Außerdem ist eine Tiefgarage festgesetzt. Aufgrund der Höhenverhältnisse (nach Norden abfallend) liegt die Oberkante des nördlichen Garagenteils über der Geländeoberfläche (wie heute auch). Im Hinblick auf die Anpassung der angrenzenden Nutzungen wird eine höhenmäßige Begrenzung der Tiefgarage vorgenom-

men. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird über eine textliche Festsetzung die Dachbegrünung der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Fläche sichergestellt.

Der geplante Wegfall der beiden Terrassenparkplätze stellt, eine ansprechende Fassaden- und Umfeldgestaltung vorausgesetzt, eine wesentliche Verbesserung des Stadtbildes in diesem Bereich dar.

Die gelungene Fassadenrenovierung des Hauptzollamtes sollte im Bereich "Am Waldthausenpark" besser zur Geltung kommen. Derzeit wird die Sicht auf die Fassade durch in 2 Reihen abgestellte Fahrzeuge der Bediensteten des Eigentümers sehr gestört. Aufgrund des in Zukunft geringeren Verkehrsflächenbedarfs in diesem Bereich ist es möglich, einen Teil der Fläche abzutreten, um damit einen Pflanzstreifen, der als Grünabschirmung zum o.g. Bereich dienen soll, zu ermöglichen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan in die Fläche für den Gemeinbedarf "Hauptzollamt" mit einbezogen und als Pflanzstreifen festgesetzt. Der Rest dieser ursprünglichen Verkehrsfläche wird eine geordnete Stellplatzsituation ermöglichen.

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/85 "Innenstadt, südlicher Teil" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, südwestlich an das Kulissenhaus anschließend, wird für eine Bebauung in Anspruch genommen. Dadurch wird eine städtebaulich wünschenswerte räumliche Fassung des Hirschlandplatzes im nordwestlichen Bereich sowie eine wünschenswerte Betonung der "Trentelgasse" erreicht. Die zentrale Lage bietet sich u.a. für soziokulturelle und Verwaltungseinrichtungen an, die, nach erfolgtem Umbau des Deutschlandhauses, einen Ersatzstandort benötigen. Aufgrund der besonderen gestalterischen als auch konstruktiven Anforderungen an diese Bebauung, werden die Baugrenzen weiter gefaßt. Die Gebäudehöhe wird sich an dem vorhandenen Kulissenhaus orientieren, die Fläche ist mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 festgesetzt. Um die Andienung an das Kulissenhaus zu gewährleisten, ist im Bereich der Rampe ein Fahrrecht von 4,0 m Breite mit einer lichten Höhe von 4,50 m festgesetzt. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück angeboten werden, sollte dies aus bautechnischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich sein, müßten die erforder-

derlichen Stellplätze auf einem Grundstück innerhalb eines Umkreises von 300 m durch eine entsprechende Baulast nachgewiesen werden.

Bei der Planung dieses Bereiches und des Umfeldes "Deutschlandhaus" sind die denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Sichtbeziehungen und Abstände berücksichtigt worden. Die Zielvorstellung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, eine ruhige und sachliche Gestaltung mit urbaner Ausdruckskraft, unter Beibehaltung eines zum Flanieren einladenden Bürgersteigbereiches zu schaffen, wird im Rahmen der Ausbauplanung mit den zuständigen Stellen abgestimmt, da es sich um Gestaltungsfragen innerhalb der öffentl. Verkehrsfläche handelt, die nicht Gegenstand des vorliegenden B-Planverfahrens sind.

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist über die ohne zeitliche Begrenzung befahrbaren Straßen "Am Waldthausenpark, Lindenallee, III. Hagen, II. Hagen" gesichert. Die direkte Anbindung an den Innenstadtring erfolgt über die Straße "Am Waldthausenpark" bzw. Vereinstraße.

Da der Bereich zwischen Handelshof und dem Horten-Gebäude (Lindenplatz) für den Fahrverkehr gesperrt werden soll, um dort eine für Essen angemessene attraktive Platzgestaltung zu ermöglichen, ist mit einer weiteren Verringerung des Parksuch- und Durchgangsverkehrs zu rechnen, so daß der Ziel- und Quellverkehr in diesem Bereich reibungsloser ablaufen wird.

Die Trentelgasse stellt in ihrer heutigen Nutzungsform eine fußgängerunfreundliche Parkgasse dar, die zu beiden Seiten von besonders unansehnlichen Längsparkstreifen eingegrenzt wird. Dies führt im Bereich Trentelgasse 2 zu einer unzumutbaren Verengung des Fußgängerweges, so daß sie von Fußgängern gemieden wird. Von ihrer Verkehrslage her, zwischen U-Bahn-Ausgang, dem zukünftigen Parkhaus und dem Theaterring, bietet sie sich für den Fußgängerverkehr als günstigste Anbindung zum Theaterhaus an. Deshalb sieht die Planung hier die komplette Freistellung vom ruhenden Verkehr vor und damit die Umwandlung der Trentelgasse in eine Fußgängerzone.

Die "Umfeldgestaltung Deutschlandhaus" wird den Verlust von ca. 40 - 50 Kurzzeitparkplätzen im Bereich III. Hagen und tlw. Lindenallee bedeuten. Durch die Umwandlung der Trentelgasse in eine Fußgängerzone entfallen weitere

re 21 Kurzzeitparkplätze im Straßenraum. Das neue Parkhaus wird 377 Park- bzw. Stellplätze anbieten. Es wird angestrebt, mindestens 30 % der Parkplätze bzw. mind. die beiden unteren Ebenen, ausschließlich für Kurzzeitparker zur Verfügung zu stellen, um damit einen Ausgleich für die ca. 60 - 70 entfallenden Kurzzeitparkplätze im Straßenraum zu schaffen.

Für die entfallenden Park- und Stellplätze des ehem. Terrassenparkplatzes "Deutschlandhaus" (138 Park- und Stellplätze) sowie des Parkplatzes zwischen der IHK und der WestLB (27 Parkplätze), wird Ersatz im neuen Parkhaus angeboten. Zusätzlich werden die durch den Umbau der beiden unteren Geschosse des Deutschlandhauses in die "Lindengalerie" erforderlichen ca. 100 Stellplätze (gem. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen - Rd.Erl. des Innenministers vom 29.11.84) zur Verfügung gestellt.

Bei einer Gesamtbetrachtung der Park- und Stellplatzsituation in diesem Bereich darf das zusätzliche Parkplatzangebot der Tiefgarage "Kennedyplatz" nicht unberücksichtigt bleiben.

Das Parkhaus "Deutschlandhaus" wird nach der Fertigstellung an das Parkleitsystem für den Innenstadtbereich angeschlossen werden. Mit dieser Einrichtung soll

- die unnötige Belastung der Fahrbahnen mit Parksuchverkehr vermieden werden,
- auf die vorhandenen, größeren Parkmöglichkeiten aufmerksam gemacht werden und insbesondere den auswärtigen Besuchern eine Information gegeben werden,
- der ankommende Verkehr auf kurzem Wege zu den Parkhäusern hingeführt werden und
- ggf. eine Weiterleitung zu freien Stellplätzen erfolgen.

Es ist in zunehmendem Maße festzustellen, daß Imbißstuben, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen in bestimmte Lagen der Innenstadt drängen, nicht zuletzt infolge der Bereitschaft der Betreiber, Höchstmieten zu zahlen. Dabei sichern diese Betriebe meist anstelle aufgegebenener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen nach - z.B. alteingesessener Geschäfte und Wohnungen - und führen mit der Zeit, insbesondere durch Häufung, zu einer Strukturänderung und Niveausenkung dieser Bereiche.

An dieser Folgewirkung kann der überwiegenden Mehrheit der Citynutzer aufgrund ihres Anspruchs, den sie hinsichtlich der Funktionserfüllung an die "Metropole des Ruhrgebietes" stellt, nicht gelegen sein. Darüber hinaus sind die soziokulturellen Auswirkungen der Inanspruchnahme dieses Freizeitangebotes äußerst negativ einzuschätzen.

Das - gehäufte - Eindringen solcher Einrichtungen in das gewachsene städtebauliche Innenstadtgefüge bedeutet eine unerwünschte Entwicklung, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden muß.

Das bisherige Image zu halten und auszubauen ist daher unbestritten eine der wichtigsten Daueraufgaben gesamtstädtischen Bemühens. Zur Stützung bei der Verfolgung dieser Aufgabe bedarf es daher der bauleitplanerischen Vorsorge.

Die BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 9 ermöglicht bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, für nicht zulässig oder für nur ausnahmsweise zulässig zu erklären, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit für diesen Innenstadt-Bebauungsplan ergibt ein zusätzliches wünschenswertes städtebauliches Steuerungsinstrument für die positive Beeinflussung der Entwicklung der Innenstadt.

Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 8/89 durch Text fest:

"Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO vom 15.09.1977 sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen: Imbißstuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

Durch den mit dieser Festsetzung erzielten Entscheidungsvorbehalt bleibt der Gebietscharakter der Kerngebiete sowohl planerisch als auch in der Realität gewahrt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich wichtiger städtebaulicher Aspekte und Kriterien.

Soweit zum Verständnis der Bebauungspläne erforderlich, sind Geh- und Fahrrechte zugunsten bestimmter Nutzer ausgewiesen. Insbesondere bei Gebäudeüberkragungen an öffentlichen Verkehrsflächen, wo die überkragte Fläche nicht Eigentum der Stadt ist, sondern zum Baugrundstück gehört, seine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche aber vertraglich vereinbart ist.

Nachrichtlich - gem. § 9 Abs. 6 BauGB - in den Bebauungsplan übernommen sind das in die Denkmalliste (§ 3 Denkmalschutzgesetz v. 11.03.1980) aufgenommene Deutschlandhaus und das Gebäude des Hauptzollamtes, obwohl dies noch nicht in die Denkmalliste aufgenommen worden ist. Die Darstellung des Hauptzollamtes erfolgt, um eine die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege berücksichtigende Abwägung bei der Aufstellung von Gestaltungskonzepten für dieses hochklassige Umfeld zu ermöglichen. Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchG, für das das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet wurde. Nachrichtlich übernommen ist ebenso die planfestgestellte U-Bahnstrecke. Bei Neubaumaßnahmen im Bereich der U-Bahnstrecke sind entsprechende bauliche Vorbereitungen zu treffen.

Für den Bereich der Innenstadt hat die Stadt mit der "Steag" einen Konzessionsvertrag über die Versorgung mit Fernwärme abgeschlossen. Damit sollte es insbesondere den Bürohäusern und den Kaufhäusern ermöglicht werden, ihre Einzelfeuerungsanlagen aufzugeben und sich an das Fernwärmenetz anzuschließen. Im Bereich Stadtkern werden heute über 70 % der Gebäude mit Fernwärme versorgt. In diesem Gebiet sanken nicht zuletzt dadurch die Jahresmittelwerte z. B. für Schwefeldioxid (SO_2) von 220 auf 120 Microgramm/ m^3 im Jahre 1983 ab (gemessen durch die Landesimmissionsanstalt LIS).

Um mittelfristig die Immissionssituation weiter zu verbessern und Vorsorge für ein gesundes Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Stadtkern zu leisten, setzt der Bebauungsplan durch Text folgendes fest:

"Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig."

Planungsziel ist somit, eine umfassende leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) zu erreichen.

Da in der gesamten Innenstadt Leitungen mit den benannten Energieträgern vorhanden sind und jeder Interessent angeschlossen werden kann, ist die Versorgung sichergestellt. Für Neu- und genehmigungsbedürftige Umbauten besteht mit dieser Festsetzung Anschlußmöglichkeit; für die noch nicht angeschlossenen Gebäude - ca. 30 % im Mittel des Stadtkernes - wird dies mittelfristig auf freiwilliger Basis angestrebt.

Die Innenstadt ist ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Die anfallenden Abwässer werden durch die bestehende Kanalisation in die Berne abgeführt und in der Kläranlage Bottrop-Bernemündung gereinigt.

IV. Ausführungen zu den Überschreitungen

Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke orientieren sich eng am baulichen Ist-Zustand. Es ist städtebauliche Absicht, den bis heute gewachsenen Gebäudebestand - zu dessen Bestätigung es keine realistische Alternative gibt - nicht in Frage zu stellen. Daher gründen sich die Festsetzungen für die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke, die die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der BauNVO überschreiten, auf § 17 Abs. 9 BauNVO, wonach "in Gebieten, die bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren, ... in den Bauleitplänen die Höchstwerte des Absatzes 1 ... überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen".

Diese Vorgaben des § 17 Abs. 9 sind im gesamten Verfahrensgebiet erfüllt. Weder sind öffentliche Belange, die einer Bestätigung des Bestandes entgegenstehen - wie z. B. eine unzureichende verkehrliche Erschließung von Grundstücken oder Grundstücksteilen - erkennbar, noch werden Gründe gesehen, die es gerechtfertigt erscheinen lassen, bauordnungsrechtlich - nach heute nicht mehr aktuellen Vorschriften - legal zustande gekommene Bebauun-

gen, die ihre stadtbezogenen und stadtübergreifenden Funktionen unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse voll erfüllen und diesbezüglich mängelfrei sind, nicht zu bestätigen.

Die unterschiedlich hohen und zum Teil auch in unmittelbarer Nachbarschaft von Grundstücken differierenden Ausnutzungsziffern ergeben sich aus der gewählten Festsetzungssystematik, den derzeit vorhandenen Ausbaugrad festzuschreiben bzw. bei geringer ausgenutzten Grundstücken den möglichen Ausnutzungsgrad zu erhöhen, wenn dies im städtebaulichen Zusammenhang für das Erscheinungsbild sinnvoll erscheint. Festsetzungen, die Reduzierungen des vorhandenen Ausbaugrades beinhalten, werden aus im vorstehenden Absatz genannten Gründen für nicht vertretbar gehalten und schließen sich auch im Hinblick auf §§ 42 ff BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) aus, weil sie ggf. nicht bezahlbar wären.

Stadtgestalt, historischer Grundriß sowie das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche bilden den Hintergrund bei der Abwägung, die Beibehaltung der heutigen Struktur und Kontur als planerisches Ziel zu definieren für die Ausformung der baulichen Nutzung (GFZ, Zahl der Geschosse) in der Essener Innenstadt.

Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl (GFZ) bei der geplanten Neubebauung an die südwestliche Seite des Kulissenhauses ergibt sich aufgrund der städtebaulich beabsichtigten Höhenanpassung an das obere Kulissenhaus.

Die gesetzlich verlangten Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 1 Landesbauordnung (BauONW vom 26.06.1984) können in 2 Einzelfällen nicht eingehalten werden, sind jedoch dispensierungsfähig, gemäß § 6 (14) BauONW, d. h. daß in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Zutreffend ist dies in folgenden Fällen:

- a) Abstandsflächen des Parkhausneubaus,

b) Nördliche Abstandsfläche des Bürohausneubaus zum Haus der evangelischen Kirche.

Die Abstandsflächen des Parkhausneubaus liegen im Bereich der Lindenallee über der Mitte der Verkehrsfläche, an der Seite des Deutschlandhauses sogar auf dem Grundstück desselben. Da entsprechend der benachbarten VI-geschossigen Bebauung die Höhe des Parkhauses konzipiert wurde, fügt sich diese an dieser Stelle ein.

Der Gebäudeabstand zwischen Parkhaus und Deutschlandhaus beträgt mindestens 5,00 m, brandschutztechnische Bedenken bestehen bei diesem Abstand nicht. Da beide Grundstücke sich im Eigentum desselben Bauherrn befinden, kann sichergestellt werden, daß an der Nordseite des Deutschlandhauses keine Räume mit ständigem Aufenthalt von Personen eingerichtet werden.

Das Parkhaus wird ermöglichen, daß Parkplätze für eine attraktive Umfeldgestaltung der anliegenden Straßen und Plätzen entfallen können und somit die Attraktivität dieses Innenstadtbereiches wesentlich erhöht werden kann.

Bei der Konzipierung der überbaubaren Fläche für den geplanten Bürohausneubau auf der Fläche der jetzigen Boecker-Parkpalette mußte besondere Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen werden, da es sich fast ausschließlich um wertvolle ältere Bäume handelt. Damit die Vorgabe 5,00 m Mindestabstand zu den Bäumen erfüllt werden kann und trotzdem eine attraktive Grundrißgestaltung ermöglicht wird, wird die Nichteinhaltung der nördlichen Abstandsfläche toleriert. Negative Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der betreffenden Gebäudeteile sind nicht zu befürchten, da die verbleibende Abstandsfläche noch ausreichend ist.

Durch die terrassierte Neubebauung kann auch eine ansprechende räumliche Situation erreicht werden.

V. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Planungsziele kann eine Verbesserung der städtebaulichen Situation, wie bereits im wesentlichen aufgeführt, erreicht werden.

Die bedingt durch das Parkhaus zu erwartenden zusätzlichen Fahrbewegungen beeinträchtigen, aufgrund der Lage des Parkhauses in unmittelbarer Nähe des Innenstadtringes, weder die Nutzungen innerhalb noch außerhalb des Planbereiches in unzumutbarer Weise. Hinsichtlich der evtl. Zunahme der Geräuschimmissionen nach Inbetriebnahme des Parkhauses wurde ein Gutachten angefertigt, in dem man zu dem Ergebnis gelangte, daß, keine wesentliche Änderung der Verkehrsdichte vorausgesetzt, mit einer Verringerung des Immissionspegels zu rechnen sein wird. Dabei ging man von der Erwartung aus, daß sich der Verkehr künftig auf der Lindenallee verringern wird (weniger Fahrzeuge, für die ein Parkplatz gesucht wird und daß der Verkehr weniger stockt, keine Entladungen von Lkw auf der Fahrbahn, kein Hupen wartender Pkw).

VI. Anpassung an den Flächennutzungsplan

Die Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/89 bezüglich der Art und Nutzung sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt. Der betreffende Innenstadtbereich ist danach ausnahmslos Kerngebiet (MK).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind - soweit es sich um nicht wegzudenkende Versorgungseinrichtungen handelt - wie z. B. das Hauptzollamt als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Dagegen ist es nicht sinnvoll, bauliche Anlagen, in denen die Stadtverwaltung oder andere öffentliche Verwaltungen ein oder mehrere Stockwerke belegen - sei es in eigenen oder angemieteten Gebäuden - als "Fläche für den Gemeinbedarf" zu sichern. Hier kommt es durch Umsetzungen bzw. Umorganisationen häufig zu Freistellungen von Etagen oder Gebäuden, in die dann ganz andere Nutzer nachrücken.

Insoweit zeigt der Flächennutzungsplan lediglich den Bestand zur Zeit seiner Aufstellung. Würde in diesen Fällen (z. B. altes Stadtparkassengebäude, Allbauhaus, Heroldhaus, Deutschlandhaus) der Gemeinbedarf zementiert, wäre die Weiterentwicklung der Innenstadt möglicherweise beeinträchtigt bzw. es würden ggf. Bebauungsplanänderungen erforderlich.

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BauGB.

Die Umwandlung von vorhandenen befahrbaren Straßen in Fußgängerbereiche bzw. die anderweitige Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen erfordert die Durchführung von Teileinziehungs- bzw. Einziehungsverfahren nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW).

VIII. Kosten

Die der Gemeinde durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:

Entschädigung und Grunderwerb ca. 200.000,- DM

Tiefbau:

- a) Umbau Lichtsignalanlage (LSA) Linden-
allee / Am Waldthausenpark ca. 100.000,- DM
- b) Demontage der LSA Am Waldthausenpark /
III. Hagen ca. 15.000,- DM
- c) Verkehrsflächenumbaukosten ca. 4.200.000,- DM

Grünfläche:

Umbaukosten ca. 110.000,- DM

IX. Zahlenwerte und Ausweisungen

a) Flächengrößen

- Gesamtgröße des Verfahrensgebietes ca. 2,48 ha

- MK-Gebiete ca. 0,87 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,31 ha
- öffentl. Verkehrsfläche ca. 1,20 ha
- öffentl. Grünfläche ca. 0,10 ha

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,5; 0,9; 1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0; 3,0; 3,8; 4,5; 5,4

Zahl der Vollge-

schosse (Z) I, II, III, V, VI, X

Flächen für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; 1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,3; 3,0; 3,8

Zahl der Vollge-

schosse (Z) II, III, XIV

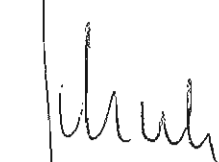
Parkhaus, 7 Ebenen

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

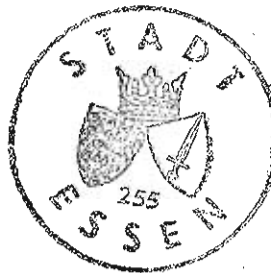
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8/89 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/85 - soweit sie vom Geltungsbereich erfaßt werden - als aufgehoben.

08.02.1990

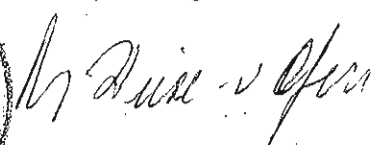
Bau- und Stadtplanungsdezernat



Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen
Amtsleiterin

Gehört zur Verfügung vom 11. Juni 1990

AZ. 35.2-12.03 (E 6529)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27.07.1990 bekannt gemacht worden.



Essen, den 06.08.90
Der Oberstadtdirektor

I.A.
Dr. Pa-M

Bebauungsplan Nr.8/89

„Deutschlandhaus / II. Hagen 1. Änderung“

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Stadtkern

Begründung

Fassung vom 17.07.2008

gemäß § 10 Abs. 1 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.	Projektbeschreibung	10
2.	Auswirkungen der Planung	10
2.1	Städtebau	10

2.2	Verkehr	10
2.3	Umweltauswirkungen	10
VII.	Planinhalte	11
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.1	Art der baulichen Nutzung	11
1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.	Nachrichtliche Übernahmen	12
2.1	Sanierungsgebiete	12
2.2	Denkmalschutz	12
IX.	Bodenordnung	13
X.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
XI.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	15
XII.	Kosten und Finanzierung	16

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,18 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, im Stadtteil Stadtkern und umfasst das Grundstück des ehem. Hauses der ev. Kirche gegenüber der südwestlichen Ecke des Kennedyplatzes.

Es wird begrenzt durch

- die Vereinstraße im Norden,
- die Straße II. Hagen im Osten,
- die Straße III. Hagen im Westen und
- die nördliche Grenze des Grundstückes Am Waldhausenpark 4 im Süden.

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Nach Umzug der kirchlichen Einrichtungen steht das ehemalige Haus der ev. Kirche leer und soll auch keiner gemeinbedarftlichen Nutzung wieder zugeführt werden. Für die Wiedernutzbarmachung als Büro- und Geschäftsgebäude ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanes sind aus der Perspektive Innenstadt des Stadtentwicklungsprozesses STEP 2015+ (Beschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 06.12.2007) hergeleitet.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Hauses der ev. Kirche als Büro- und Geschäftsgebäude schaffen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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 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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung eines bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereiches zur Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen.

Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach unzweifelhaft vor.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 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 wird abgesehen.

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

Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Wie es das Gesetz verlangt, wurde im Amtsblatt der Stadt vom 07.03.2008 bekanntgemacht, 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 der ergänzenden Darstellung „Kulturelle Zwecke“ dar.

3. Bebauungspläne

Der seit dem 28.07.1990 rechtsgültige Bebauungsplan Nr.8/89 Deutschlandhaus / II. Hagen setzt für das gesamte Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf, Kirchenverwaltung und Begegnungszentrum mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,8 fest.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Kernbereich mit XIV und in den Randbereichen mit II festgesetzt.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet nimmt die Flächen des Grundstückes des ehemaligen Hauses der ev. Kirche ein, dessen Gebäude mit seinen XIV Geschossen gegenüber der südwestlichen Ecke des Kennedyplatzes einen stadtbildprägenden Charakter im Gefüge des Kernbereiches der Essener Innenstadt darstellt. Das Haus der evangelischen Kirche ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen. Die Erhaltung liegt aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen im öffentlichen Interesse. Für seine Erhaltung und Nutzung sprechen seine architektonischen, technischen und gestalterischen Qualitäten. Das ehem. Haus der evangelischen Kirche ist mit Bescheid vom 15.05.2008 als Baudenkmal gem. § 4 Denkmalschutzgesetz unter vorläufigen Denkmalschutz gestellt worden.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die U-Bahnlinien U11 von Messe West Süd/Gruga über Hauptbahnhof zum Karlsplatz, U17 von Margarethenhöhe über Hauptbahnhof nach Gelsenkirchen und U18 Von Mülheim Hauptbahnhof über Essen Hauptbahnhof zum Berliner Platz an der U-Bahnstation Hirschlandplatz mit dem Aufgang Am Waldhausenpark in ca. 80m Entfernung an den ÖPNV angebunden. Mit der Verbindung zum Essener Hauptbahnhof ist ein Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen gegeben.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Vereinstraße in das innerstädtische und mit Anschluss der Vereinstraße an die Ostfeldstraße nach Norden und die Hindenburgstraße nach Süden mit Anschluss an die A40 in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

Der ruhende Verkehr wird zurzeit auf dem Grundstück und in einer Tiefgarage untergebracht. Der im Rahmen der Umnutzung entstehende Stellplatzbedarf muss entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nachgewiesen werden.

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

Ein ausreichendes öffentliches Parkraumangebot steht in der Tiefgarage unter dem Kennedyplatz mit Einfahrt von der Vereinstraße 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 aufgrund der Planung anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeführt werden.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist bis zur festgesetzten GRZ von 0,7 überbaut. Bis auf Zuwegungen und Bewegungsflächen sind die nicht überbauten Teile des Grundstücks gärtnerisch gestaltet. Von dem Vegetationsbestand in den unversiegelten Bereichen abgesehen ist das Plangebiet für den Naturhaushalt ohne Bedeutung.

6. Boden und Wasser

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

Es gibt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet.

7. Klima und Lufthygiene

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

Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Ungunstoffaktoren 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. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Veränderungen ausgelöst. Damit sind die Auswirkungen auf die Umwelt unerheblich.

8. Lärm

Eine Lärmbelastung des Bebauungsplangebietes resultiert aus der bestehenden Verkehrsbelastung der das Plangebiet umgebenden Straßen. Ein verändertes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes nicht zu erwarten.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Projektbeschreibung

Nach Umzug der kirchlichen Einrichtungen steht das ehemalige Haus der ev. Kirche leer und soll auch keiner gemeinbedarftlichen Nutzung wieder zugeführt werden. Für eine Wiedernutzbarmachung soll das Gebäude saniert und zu einem modernen Büro- und Geschäftsgebäude umgebaut werden.

2. Auswirkungen der Planung

Bei dem Projekt handelt es sich lediglich um die Sanierung und den Umbau eines bestehenden Gebäudes mit in Bezug auf die Auswirkungen unwesentlich veränderten Nutzungen.

2.1 Städtebau

Der Bereich Vereinstraße stellt eine Randlage innerhalb der City ohne eine eindeutige funktionale Prägung dar, wobei eine sukzessive Entwicklung vom Einzelhandels- hin zum Dienstleistungsstandort zu beobachten ist.

Die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Hauses der ev. Kirche durch Umbau zu einem modernen Büro- und Geschäftsgebäude unterstützt diese Entwicklung.

2.2 Verkehr

Die Sanierung und der Umbau des bestehenden Gebäudes erzeugt kein zusätzliches Verkehrsaufkommen.

2.3 Umweltauswirkungen

Infolge der Planung sind keine Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten, da der Planungsraum aufgrund der Vornutzung keine oder höchstens geringe Funktionen für die verschiedenen Schutzgüter wahrnimmt.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Nach Umzug der kirchlichen Einrichtungen steht das ehemalige „Haus der ev. Kirche“ leer und soll nun einer neuen Nutzung als Büro- und Geschäftsgebäude zugeführt werden. Hierzu ist die Aufgabe der bisherigen Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und stattdessen die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich.

Dies entspricht den angrenzenden Nutzungen, der Lage der Grundstücke innerhalb der City und den allgemeinen Planungszielen.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben werden in der Zulässigkeit begrenzt auf das Erdgeschoss, da sie auch künftig nur eine untergeordnete Funktion im Gebiet darstellen sollen.

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

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den oberen Geschossen begründet sich in der Lage des Plangebietes.

Im Grundlagengutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept Essen¹ 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.

Das Plangebiet gehört zu den darüber hinausgehenden Ergänzungslagen.

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.

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

Um eine Schwächung der Einzelhandelsnutzungen der Haupt- und Nebenlagen im Kernbereich zu vermeiden und zur Entwicklung von sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen sowie zur Unterstützung einer sukzessiven Entwicklung vom Einzelhandels- hin zum Dienstleistungsstandort im Übergang vom Innenstadtbereich zu den Randzonen wird daher eine Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/89 „Deutschlandhaus / II. Hagen“ sind weiterhin gültig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/89 „Deutschlandhaus / II. Hagen“ sind weiterhin gültig.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Sanierungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtgarten“.

2.2 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8/89 „Deutschlandhaus / II. Hagen 1. Änderung“ liegt das Baudenkmal „Haus der Evangelischen Kirche“. Das Baudenkmal wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IX. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

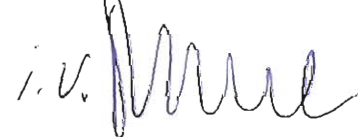
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8/89 „Deutschlandhaus / II. Hagen 1. Änderung“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/89 „Deutschlandhaus / II. Hagen“ aufgehoben soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Deutschlandhaus / II. Hagen 1. Änderung“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

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

Essen, den 28.07.08

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Amtsleiter



Geschäftsbereich Planen



Geschäftsbereichsvorstand



Technische Festsetzungen

- In den MK-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 3 und § 9 BauND von den gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 festgesetzten Einwirkungsabständen und Vorgrünflächen abgesehen. Abweichend sind die Mindestabstände zu benachbarten Gebäuden zu berücksichtigen.
- Grund- & § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauND ist in Gebieten mit dem Befreiungsgrad der Festsetzung von Mindestabständen sowie Mindest- zur Einwirkung von Wärmeenergie und zur Erzeugung von Lärm für die Planung nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauND ist auf der gesamten Länge der Bauweise die Hauptrolle Hauptrolle (Bezeichnung der Bauweise).

Für die Fläche des Baubereichs ist festzusetzen, dass das Baubereichsgebiet für die Nutzung zum Zweck der Hauptrolle in der Stadt-Essen-Bauordnung vom 20.07.1990 (Merkmal der Stadt-Essen-Nr. 40) ist (S. 40, 42).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes An der baulichen Nutzung (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Bebauungsplan (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verkehrsmittel (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Sonstige Festsetzungen (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Kennzeichnungen nachrichtliche Übernahmen, Kennlichzeichnungen (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Sonstige Signaturen (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Stadt-Essen Bebauungsplan Deutschlandhaus / II Hagen 1. Änderung Stand der Planung: Juni 1990 Maßstab: 1:500		Ordnungs-Nr. 8/89 Blatt	
Maßstab 1:500		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)		Verfahren (S. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60)	