

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

1. Ausfertigung

Begründung*
zur I. Änderung
des Bebauungsplan Nr. 4/85
"Innenstadt - südl. Teil"
(I. Hagen, Kurienplatz, Kettwiger Straße, I. Dellbrügge, Theaterplatz)
Stadtbezirk I - Innenstadt -

*Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Anlaß der Planung
 2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Gesamtsituation
 - 2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes
 - 2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes
 3. Umweltsituation

- III. Ziele und Zwecke der Planung
 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- IV. Inhalte des Bebauungsplanes

- V. Auswirkungen der Planung
 1. Beeinträchtigung der Umwelt durch die geplanten Festsetzungen
 2. Beeinträchtigung der geplanten Festsetzungen durch die Umwelt

- VI. Zahlenwerte

- VII. Kosten

- VIII. Änderung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Bebauungsplanänderung erfaßt einen ca. 0,69 ha großen Blockbereich in der Essener Innenstadt, Gemarkung Essen, Flur 51.

Der Bereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Kurienplatz
- im Osten durch die Kettwiger Straße
- im Süden durch die I. Dellbrücke und den Theaterplatz und
- im Westen durch den I. Hagen.

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Bebauungsplanänderung ist durch eine Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

Aufgrund von baulichen Veränderungen in den letzten Jahren sowie dem Bedürfnis nach weiteren Veränderungen und Erweiterungen im Innenhof des vorgenannten Baublocks, bei gleichzeitiger qualitativer Verbesserung der Innenhofgestaltung, ist beabsichtigt, den seit dem 14.12.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/85 "Innenstadt - südlicher Teil" in dem Teilbereich I. Hagen, Kurienplatz, Kettwiger Straße, I. Dellbrücke und Theaterplatz entsprechend zu modifizieren: Es soll ein Nachtrag der zwischenzeitlich erfolgten Bestandsergänzung (nördl. Blockinnenbereich) erfolgen sowie eine 150 m² große überbaubare Fläche (östl. Blockinnenbereich) festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt - südlicher Teil" bleiben unverändert.

Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, erfolgt diese Änderung gem. § 13 BauGB.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

Der Baublock liegt im zentralen Innenstadtbereich. Der Gebäudebestand wurde durch die Ereignisse des letzten Krieges zum Teil zerstört. Durch den Wiederaufbau, bauliche Veränderungen und Neubauten wurde die Grundstruktur des Baublocks - so wie sie schon im letzten Jahrhundert gewesen ist - im Stadtgrundriß jedoch prinzipiell beibehalten. Teile der Nord- und Ostseite des Baublocks fallen unter die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (s. auch Punkt 2.3).

Durch die exponierte Lage des Gebäudekomplexes zum Kurienplatz (nördl. Bereich), zum Burgplatz (östl. Bereich) zum Theaterplatz (südl. Bereich) und zum Kennedyplatz (nordwestl. Bereich) gewinnt dieser Baublock - verstärkt durch die bereits abgeschlossenen Oberflächengestaltung im Bereich Kennedyplatz, Kurienplatz und I. Hagen - zunehmend an Attraktivität. Diese Lagegunst bekräftigt letztlich auch das Bestreben, die Blockinnenbereiche, die bislang nur zur inneren Erschließung des Baublocks genutzt wurden, aufzuwerten. Als Vorbild für beispielhafte Innenhofaufwertungen sind in dem näheren Umfeld der Umbau Deutschlandhaus und auch Theaterpassage zu nennen.

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die äußere Bestandsituation wird wie folgt charakterisiert:

- Im Norden gegenüber dem Kurienplatz schließt sich ein weiterer VI-geschossiger Gebäudekomplex mit Geschäftsnutzung an.
- Im Osten gegenüber der Kettwiger Straße öffnet sich der Raum zu einer öffentlichen Grünanlage (Burgplatz). Seitlich wird dieser Bereich nach Norden von der Kirche St. Quintin und nach Süden durch den Gebäudekomplex der Lichtburg eingerahmt.
- Im Süden gegenüber der I. Dellbrügge/Theaterplatz setzt sich die Geschäftsnutzung in IV- bis VI-geschossigen Gebäuden fort. Im südwestlichen Bereich, am Theaterplatz, befindet sich das Grillotheater.

- Im Westen gegenüber dem I. Hagen steht ein IV- bis VII-geschossiger Gebäudekomplex mit Geschäftsnutzungen. Nach Nordwesten öffnet sich der Kennedyplatz.

Bis auf die Kettwiger Straße und der I. Dellbrügge sind - entsprechend dem beschlossenen Neugestaltungskonzept für die Innenstadt - die Oberflächenneugestaltungen der Straßen überwiegend fertiggestellt und sind bis auf die Straße I. Hagen, Theaterplatz und südl. Kennedyplatz (Einbahnstraßen-Lösung) dem Fußgängerverkehr vorbehalten.

Der Burgplatz stellt im innerstädtischen Gefüge ein Begrünungsschwerpunkt dar, wobei weitere Bäume im Rahmen der Umfeldneugestaltungen in den Straßenräumen gepflanzt wurden.

2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Die Bestandsituation wird wie folgt charakterisiert:

- Der Gebäudekomplex "I. Hagen Nr. 5, Kurienplatz Nr. 1 und Kettwiger Straße Nr. 37" ist als VI-geschossiges Gebäude mit Flachdach ausgebildet. Gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz NW ist die Fassade zum Kurienplatz und zur Kettwiger Straße vorläufig unter Schutz gestellt. Im rückwärtigen Bereich wurde im Zusammenhang mit einer Gebäudeumbaumaßnahme eine südliche Erweiterung vorgenommen. Der Gebäudekomplex wird insgesamt als Textilkaufhaus genutzt.
- Das Gebäude "Kettwiger Straße Nr. 33 und 35" ist V-geschossig. Das flachgeneigte Satteldach wird durch eine Ballustrade verdeckt. Dieser Gebäudekomplex steht gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW unter Denkmalschutz. Zum Innenhof hat dieser Gebäudekomplex I-geschossige Erweiterungen. Das Gebäude "Kettwiger Straße 35" wird bis auf das IV. + V. Obergeschoß (hier Büro-/Lagerfläche des benachbarten Bankinstitutes) als Buchhandel einschließlich Nebennutzungsflächen genutzt.

Das Gebäude "Kettwiger Straße 33" wird bis auf das III., IV. und V. Geschoß (hier Büro- und Lagerflächen des benachbarten Bankinstitutes) als Geschäftshaus für Lederwaren genutzt.

- Das Gebäude "Kettwiger Straße 31" ist IV-geschossig ausgebildet und besitzt zum Innenhofbereich kleinere Vorbauten. Die Erdgeschoßebene wird als Metzgerei-Verkaufsgeschäft, Schnellimbiss und Süßigkeiten-Verkauf genutzt. Im Obergeschoß befindet sich ein Friseurgeschäft. Die oberen Geschosse werden zu Büro-zwecken genutzt.
- Das Gebäude "Kettwiger Straße 29a" ist IV-geschossig ausgebildet. In der Erdgeschoßebene befindet sich ein Textilgeschäft und ein Juweliergeschäft. Die oberen Geschosse dienen Büro-zwecken.
- Das Gebäude "Kettwiger Straße 29" ist V-geschossig ausgebildet. Im Erdgeschoß befindet sich ein Textilgeschäft. Die oberen Geschosse werden zu Büro-zwecken (Reisebüro, Immobilienmakler etc.) genutzt.
- Der Gebäudekomplex "Kettwiger Straße 27, I. Dellbrügge und Theaterplatz 2" ist als VII-geschossiges Gebäude mit Flachdach ausgebildet. Die Erdgeschoßebene wird von einem Haushaltswarengeschäft, einer Gaststätte und zwei Textilgeschäften genutzt. Die oberen Geschosse werden zum Teil für ein Restaurant, zu Büro-zwecken (Bankfilialen etc.) und eine Arztpraxis genutzt.
- Das Gebäude "Theaterplatz 4 und 6" ist ein V-geschossiges Gebäude mit Flachdachausbildung. Die Erdgeschoßzone wird von einem Juweliergeschäft und einem Parfümeriegeschäft genutzt. Die oberen Geschosse dienen z.T. als Büroräume oder Arztpraxen.
- Der Gebäudekomplex "Theaterplatz Nr. 8 und I. Hagen Nr. 7 und 9" ist als V- bzw. VI-geschossiger Gebäudekomplex mit Flachdach ausgebildet. Die rückwärtigen Gebäudeteile zum Innenhof

sind II-geschossig mit Flachdach ausgebildet. Dieses Gebäude wird von einem Bankinstitut genutzt. Zwischen diesem Gebäude und dem Gebäude "Kettwiger Straße Nr. 33" besteht über den Innenhof eine Brückverbindung, wodurch eine Verbindung zu den Büro- und Lagerflächen in dem Gebäude Kettwiger Straße 33 und 35 hergestellt ist.

Der Innenhof des Blocks wird über eine Durchfahrt durch das Gebäude "I. Hagen 7/9" erschlossen. Der Innenhofbereich dient der Andienung der Geschäfte, der Ver- und Entsorgung sowie der Unterbringung von Stellplätzen. Im westlichen Innenhofbereich befindet sich die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage für das Gebäude des Bankinstitutes. Die Innenhofoberflächen sind aufgrund der Stellplätze und der Andienungsbereiche weitestgehend versiegelt.

Der mittlere Innenhofbereich ist gegenüber dem Durchfahrtbereich und der südl. Innenhofspitze um etwa 2,0 m abgesenkt.

2. Umweltsituation

Aufgrund des Altlastenkatasters der Stadt Essen geht für diesen Gebäudekomplex keine Altlastenverdachtsfläche hervor. Bezüglich der gesamtstädtischen Immissionssituation und der daraus resultierenden Vorsorge für ein gesundes Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Stadtkern wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/85 "Innenstadt südlicher Teil", verwiesen. In der Begründung wurde bereits auf das Planungsziel einer umfassenden leitungsgebundenen Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) hingewiesen, wodurch mittelfristig die Immissionen verringert werden sollen.

III. **Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Änderungen**

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Ziel dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ist es:

1. die baulichen Veränderungen in diesem Gebäudekomplex nachträglich in den Bebauungsplan aufzunehmen,
2. die inzwischen erfolgten Eintragungen in die Denkmalliste der Stadt Essen in den Bebauungsplan zu übernehmen und
3. den Anforderungen einer attraktiven Geschäftslage, den Anforderungen an eine Gebäudegestaltung, insbesondere eine Attraktivierung des Innenhofbereiches und dem Bedarf an Geschäftsflächenerweiterungen nachzukommen.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches für die Funktionen Andienung, Ver- und Entsorgung soll durch die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden, so daß alle Funktionen des Blockinnenbereiches unbeeinträchtigt bleiben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Essen vom 30.03.84 stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Nutzung Kerngebiet dar. Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

IV. Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Ziel, sich den innerstädtischen Änderungen und Entwicklungen, aufgrund marktwirtschaftlich bedingter Änderungen im Bereich des Handels und zur Verbesserung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, anzupassen, werden auf der Grundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren) folgende Änderungen vorgenommen (in dem Bebauungsplan blau dargestellt), um den Bedarf an Geschäftsflächenerweiterung im Innenstadtbereich nachzukommen und auch langfristig zu sichern:

1. Bezogen auf den heutigen Bestand wird die Baugrenze für den Gebäudekomplex I. Hagen Nr. 5, Kurienplatz Nr. 1 und Kettwiger Straße 37 auf die südliche Gebäudekante verschoben. Gleichzeitig wird hierzu die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen angepaßt. Die Festsetzung der I-geschossigen Innenhofbebauung für diesen Gebäudekomplex wird aufgehoben und das Maß der baulichen Nutzung auf den heutigen Gebäudebestand mit einer GRZ = 1,0 und einer GFZ = 6,0 angepaßt. Ebenfalls wird für den Gebäudekomplex "Kettwiger Straße Nr. 33 und 35" der rückwärtige Gebäudebestand in die Baugrenzen miteinbezogen.

2. Über die Bestandsanpassung hinaus wird für den Gebäudekomplex Kettwiger Straße 33 und 35 eine dreigeschossige bauliche Erweiterung zum Innenhofbereich durch eine Baugrenze gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt. Hierzu wird unter Berücksichtigung des Bestandes das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ = 0,7 und eine GFZ = 3,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO im Rahmen der hier festgesetzten Kerngebietsnutzung (MK) wird dadurch begründet,

- daß bereits durch den Gebäudebestand die zulässige Obergrenze gem. § 17 BauNVO (GFZ = 3,0) um 0,3 überschritten ist. Durch die rückwärtige Innenhoferweiterung wird die neu festgesetzte Ausnutzung GFZ = 3,6 im Vergleich zur Ausnutzung der Nachbargrundstücke nur gering überschritten,

- daß die Aufwertung des Blockinnenhofbereiches mit der Erweiterung von Geschäftsflächen einen Baustein zum Ziel der Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Geschäftslagen darstellt,

- daß durch die geplanten Veränderungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht nachteilig beeinflußt werden. Es ist nicht ersichtlich, daß die Anforderungen der benachbarten und gegenüberliegenden Arbeitsstätten in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung negativ betroffen werden,
 - daß die Erschließung des Blockinnenbereiches für Andienungs-, Ver- und Entsorgungszwecke auch weiterhin aufrecht erhalten wird und
 - entgegenstehende öffentliche Belange nicht bestehen. Weder in der TÖB-Anhörung am 10.10.91 noch aufgrund weitergehender verwaltungsseitiger Nachforschungen ergaben sich Anhaltspunkte dafür.
3. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Denkmalschutzgesetz NW wird der in der Denkmalliste der Stadt Essen eingetragene Gebäudekomplex "Kettwiger Str. 33 und 35" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird auch die vorläufig unter Schutz gestellte Fassade für den Gebäudeabschnitt Kurienplatz 1 und Kettwiger Str. 37 auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 i.V.m. § 4 Denkmalschutzgesetz NW in den Bebauungsplan übernommen.

V. Auswirkungen der Planungen

1. Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben

Durch die nachträgliche Anpassung der geänderten Festsetzungen auf der Grundlage des heutigen Bestandes und der rückwärtigen Erweiterung des Gebäudes Kettwiger Straße 33 und 35 sind nach heutigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, da kein Eingriff in ein natürlich geprägtes Umfeld - der gesamte Innenhof ist derzeit versiegelt - erfolgt.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Eine Beeinträchtigung durch die Umwelt ist nicht erkennbar.

VI. Zahlenwerte

Flächenbilanz

| | |
|----------------------|----------------------|
| Gesamtfläche | 6.905 m ² |
| überbaute Fläche | 5.945 m ² |
| Innenhof vorhanden | 960 m ² |
| Erweiterung | 150 m ² |
| Innenhof verbleibend | 810 m ² |

VII. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Essen keine Kosten.

VIII. Änderung des rechtsverbindlichen Bauleitplanes

Mit Inkrafttreten der ersten Änderung zu dem Bebauungsplan Innenstadt, südlicher Teil 4/85 gelten die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen, als aufgehoben.

12.11.1991

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

W. Zimm-v. Gern
Beigeordnete



Stadtplanungsamt

Franke
Franke, Amtsleiter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 27.11.1991 sowie Ort und Zeit der Auslegung und der Begründung sind gem. § 12 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 31.01.1992 veröffentlicht worden.



Essen, den 31.01.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]

Diese Begründung ist Bestandteil der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt - südl. Teil", den der Rat der Stadt am 27.11.1991 als Satzung beschlossen hat.



Essen, den 31.01.1992
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]