

S t a d t E s s e n  
Stadtplanungsamt

Begründung \*

zum Bebauungsplan

"Innenstadt XIX. Änderung, - City-Center u. Rathaus -"  
Nr. 24/73

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte
- IV. Kosten
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

\* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom  
23.6.1960 (BGBl. I S. 341).

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B.-Planes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Bernestraße, dem Burgplatz, der Straße Zwölfling, Porscheplatz, Porschekanzel, Fontänengasse, Schützenbahn, Ribbeckstraße, Immestraße, Hofterbergstraße, Klosterstraße, Ribbeckstraße und Alfredistraße.

## II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Der historische Kernbereich der Essener Innenstadt, der bisher mit dem östlichen Teil des Innenstadtringes im alten Teil der Berne (Schützenbahn / Bernestraße) seine östliche Begrenzung hatte, soll mit dem Bau des City-Centers und des Rathauses erweitert werden. Das City-Center bildet eine Brücke über die stark belastete Innenstadttangente und schließt das östlich angrenzende Alfrediviertel mit dem geplanten Rathaus an den vorhandenen Fußgängerbereich der Kettwiger- / Limbecker- und Viehofer Straße an. Zugleich ist das City-Center der attraktive Überbau eines Hauptknotenpunktes des öffentlichen Nahverkehrs.

### 1. Planungskonzeption

In städtebaulicher und architektonischer Hinsicht ist gegenüber der bisherigen Planung, die dem derzeit rechtskräftigen B.-Plan zugrunde liegt, eine Konzeption gefunden worden, die sich durch eine differenzierte Baumassenverteilung besser in das Gesamtbild der Innenstadt einordnet und dem gegebenen Maßstab der angrenzenden Bebauung anpaßt.

Das Rathaus soll nur noch einen Turm mit Bürotagen sowie einen vorgelagerten 3-geschossigen Flachbau erhalten und auf dem nördlichen Teil des Grundstückes angeordnet werden. Dadurch läßt sich nicht nur das Problem der notwendigen Abstandsflächen besser lösen und eine räumliche Trennung von dem Haus Industriehaus (ehem. Synagoge) erreichen, sondern es ergibt sich durch die neu geschaffene Spannungsachse mit der geplanten Hochhausbebauung des Holle-Centers eine städtebauliche interessante Korrespondenz.

Statt der bisher vorgesehenen großen Platte über Porscheplatz und Schützenbahn bietet das geplante City-Center in mehreren Ebenen mit multifunktionaler Nutzung neben den kommerziellen Einrichtungen auch vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung. Das City-Center soll damit zu einem urbanen Mittelpunkt werden, zur Belebung der Innenstadt beitragen und dem Trend zur Errichtung von reinen Einkaufszentren "auf der grünen Wiese" entgegenwirken.

## 2. Individualverkehr

Für den Kraftfahrzeugverkehr ist das City-Center mit Rathaus an der Ostseite über die Ribbeckstr. / Alfredistr. und an der Westseite über Fontänengasse / Straße "Porscheplatz" an die Innenstadt-tangente Schützenbahn / Bernestraße angeschlossen. Dieser Hauptstraßenzug (zugleich Teil der L 448) ist sowohl in nördlicher Richtung als auch in südlicher Richtung mit dem regionalen Straßennetz verbunden.

Er wird innerhalb des Baugrundstückes als Fläche festgesetzt, die zugunsten der Allgemeinheit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den öffentlichen Verkehr belastet wird. Dieser Straßenbereich der Schützenbahn ist bereits öffentlich gewidmet. Der Straßenbereich "Am Porscheplatz" der ebenfalls als Belastungsfläche festgesetzt werden soll, wird anschließend öffentlich gewidmet.

Der Porscheplatz hat die Verteilerfunktion für den City-Center- und Rathausbereich sowie die Hauptzufahrt vom östlichen Innenstadtring über die Fontänengasse in den nördlichen Kernbereich der Innenstadt; über die Alfredistraße ist eine Verbindung mit den östlichen Stadtteilen (Frillendorf usw.) hergestellt.

Zur Erzielung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Porscheplatz wird der Hauptverkehrsstrom in Süd-Nord-Richtung in einem Tunnel geführt.

Für den ruhenden Verkehr sind im B.-Plan-Bereich ca. 1900 Stellplätze vorgesehen mit je 4 Zu- und Ausfahrten, die jeweils an der Rückseite der Grundstücke (Ribbeckstraße und Straße "Am Porscheplatz") angeordnet worden sind, wie auch die BP-Tankstelle und die Andienungshöfe.

Hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Parkmöglichkeiten und der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Parkplatzkapazität liegt ein Gutachten von Prof. Schaechterle (TU München) vor, daß bei der Planung Berücksichtigung fand.

### 3. Öffentlicher Nahverkehr

Der Porscheplatz ist ein wichtiger Halte- und Umsteigepunkt des öffentlichen Nahverkehrs. An dem Berührungsbahnhof zweier U-Bahn-Trassen aus Richtung Hbf. und Steele, die sich nördlich des Porscheplatzes wieder gabeln in Richtung Stoppenberg / Katernberg und in Richtung Berliner Platz / Altendorfer Straße werden zahlreiche Innenstadtbesucher aus- und einsteigen.

Entlang der Schützenbahn sind ferner anstelle des bisherigen Bus-Bahnhofes je Richtung mehrere Halteplätze für Omnibusse vorgesehen. Die Zugänge zu den Haltestellenanlagen sind durch die Überbrückung der Schützenbahn mit dem City-Center kreuzungsfrei und wettergeschützt.

### 4. Fußgängerverkehr

Neben der Funktion eines Einkaufszentrums soll das City-Center ein großstädtisches Kommunikations-Center sein und einerseits einen ungehinderten Zugang zu den Anlagen des öffentlichen Nahverkehrs zum Alfrediviertel und Rathaus ermöglichen, andererseits genügend Raum zum Verweilen, zur Information und zur Kommunikation bieten. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Treppenhallen und entlang der Mall, einer klimatisierten Ladenstraße, sowie ein Kaufhaus auf der Ostseite gegenüber dem Rathaus laden zum Einkauf und Schaufensterbummel ein. Fußwegverbindungen bestehen außer dieser Hauptebene 0 (in Höhe 73,85 NN) in verschiedenen weiteren Ebenen, insbesondere auf einer freigestalteten, begrünten Dachebene.

Zur Sicherung der jederzeitigen Zugänglichkeit der damit geschaffenen Verbindung zwischen dem Alfrediviertel und dem Kernbereich der City sowie zu den Haltestellenanlagen des öffentlichen Nahverkehrs werden im B.-Plan in allen 4 Ebenen Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, die später öffentlich gewidmet werden.

Nebenstehende Änderungen bezüglich der baulichen  
Nutzung erfolgten vor dem 19.10.1973.



Essen, den 20. Januar 1975

*M. Gerberding-Wiese*  
(Dr.-Ing. Gerberding-Wiese)

### III. Zahlenwerte

#### R a t h a u s

Die im Bebauungsplan für das Rathausgrundstück enthaltenen Festsetzungen ermöglichen im Turmhaus auf einer Büro-Nutzfläche von ca. 24 300 m<sup>2</sup> die Unterbringung von etwa 1900 Arbeitsplätzen. Der Ratssaal, der auch für eine Mehrzwecknutzung vorgesehen ist, kann ca. 500 Sitzplätze aufnehmen.

Weiter ist an die Unterbringung eines Studiotheaters mit 250 Sitzplätzen gedacht.

Auf dem Rathausgrundstück können in einem terrassierten Parkhaus- und in Tiefgaragen ca. 700 EP geschaffen werden.

Die bauliche Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

Baugebiet MKg

Grundflächenzahl (GRZ) = 1.0

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 5.8

Zahl der Vollgeschosse (Z) = XXVIII über ~~73.85~~ 75.30 m ü. NN.

~~1. Geschos~~ u. ~~3 Garagengeschosse~~ unter ~~73.85~~ 75.30 m ü. NN.

max. 5 Untergeschosse (tlw. Garagengeschosse) u. 75.30 m.ü.NN.

#### C i t y - C e n t e r

Auf dem Grundstück soll ein sowohl kommerziellen als auch öffentlichen Zwecken dienendes Einkaufs-, Freizeit und Kommunikations-Zentrum errichtet werden, das u.a. ein Warenhaus und ca. 90 Einzelhandelsgeschäfte, Cafes und öffentliche Angebotseinrichtungen umfaßt. Darüber hinaus ist die Unterbringung eines Doppelkinos mit 160 bzw. 120 Sitzplätzen beabsichtigt. Auf dem Dach des City-Centers ist u.a. ein Aussichtscafe geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in 2 Parkhäusern:

Parkhaus-Ost ca. 640 EP      Parkhaus-West ca. 550 EP  
untergebracht.

Die bauliche Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

Baugebiet (Kerngebiet) = MKg

a) Warenhaus

Grundflächenzahl (GRZ) = 1.0  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2.4  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = IV über 73.85 m ü. NN.  
1 Geschoß u. 3 Garagengeschosse unter 73.85 m ü. NN.

b) Bauwerk über der Schützenbahn

Grundflächenzahl (GRZ) = 1.0  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2.4  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = max. II

c) Bauwerk auf dem Brscheplatz

Grundflächenzahl (GRZ) = 1.0  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2.4  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = max. III über 73.85 m ü. NN.  
1 Geschoß u. 2 Garagengeschosse unter 73.85 m ü. NN.

Die für das MK-Gebiet (City-Centerbereich) festgesetzte GFZ 2.4 kann in Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um max. 0,6 auf max. GFZ 3,0 erhöht werden.

Grundstück Ecke Viehofer Straße / Fontänengasse

Baugebiet = MKg

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,4  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = V

Hofterbergschule

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,1  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = IV

Nebenstehende Änderungen erfolgten auf Grund  
des Ratsbeschlusses vom 26. Juni 1974.



Essen, den 20. Januar 1975

*H. Gerberding-Wiese*  
(Dr.-Ing. Gerberding-Wiese)

Einrichtungen für das Bistum  
~~Bischöfliches Abendgymnasium~~

Baugrundstück für den Gemeinbedarf <sup>(Verwaltungsgebäude)</sup> ~~(Schule)~~  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,4  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = V

IV. Kosten

Für die Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb und	
Bodenordnende Maßnahmen (Hofterbergschule)	ca. 1.000.000,--DM
Grüngestaltung	ca. 700.000,--DM
Straßenbau und Kanalbau	ca. <u>6.400.000,--DM</u>
	ca. <u>8.100.000,--DM</u>

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24/73 gelten die Festsetzungen

- a) des Bebauungsplanes "Innenstadt XVI. Änderung,  
-Rathausbereich - Nr. 2/69
- b) des Bebauungsplanes "Hofterbergschule, I. Änderung",  
Nr. 11/72
- c) des Bebauungsplanes "Altstadt-Ost, V. Änderung",  
Nr. 210
- d) des Bebauungsplanes "Innenstadt XV. Änderung,  
- Rathausbereich - Nr. 7/67

e) des Bebauungsplan "Innenstadt VI. Änderung",  
Nr. 213

f) des Durchführungsplanes "Innenstadt", Nr. 118

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 24/73 erfassen.

Essen, den 19. 10. 1973

Baudezernat

Dr. Finkemeyer



Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Gerberding-Wiese

Stellv. Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes

Anlagen zur Begründung:

Die nachstehend bezeichneten Anlagen sind dieser Begründung  
heute beigelegt worden:

1. Anlage (2 Blatt) zum Hinweis im Bebauungsplan bezüglich  
U-/Stadtbahn und Straßentunnel (Schützenbahn)
2. Höhenmäßige Darstellung der festgesetzten Belastungsflächen  
im Schnitt T - U (ca. 13.0 m parallel südlich der Passarellen-  
achse)

Essen, den 28. Dezember 1973



(Dr.-Ing. Gerberding-Wiese)

mit Anlageplänen  
Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom **2.1.1974** bis **4.2.1974** öffentlich ausgelegt  
Essen, den **6.2.1974**



Der Oberstadtdirektor  
I. A.

*Mester*

(Mester)

Städt. Verm. Oberamtsrat

Gehört zur **Vfg. v. 14.1.1975**  
**Az. I A 1-125.112 (Essen 5403)**  
**xix. Änderung**

**Landesbaubehörde Ruhr**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. **21. 2. 1975** bekanntgemacht worden  
Essen, den **24. Februar 1975**

Der Oberstadtdirektor

I. A.



*Mester*

Mester

Städt. Vermessungsrat