

S t a d t E s s e n
Stadtplanungsamt

Begründung *
zum Bebauungsplan

"Innenstadt, XXII. Änderung, Bereich: Teichstraße/
Hollestraße/Varnhorststraße", Nr. 42/72

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

* Siehe § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird etwa begrenzt von Hollestraße, Bachstraße, Teichstraße, Varnhorststraße und Steeler Straße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Nordrhein-Westfalen-Programm 1975 fordert für die künftige städtebauliche Entwicklung im Einzugsbereich der Knotenpunkte des öffentlichen Nahschnellverkehrs die Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen des tertiären Sektors. Für diese angestrebten Konzentrationen werden neue Lösungen baulicher Gestalt gefordert.

Diesem Gedanken folgt die Planung Holle-Center, die dem Bebauungsplan Innenstadt, XXII. Änderung zugrunde liegt.

Vorgesehen sind ein Erster-Klasse-Hotel mit 600 Betten und eine bis zu ²²~~33~~-geschossige Wohnbebauung mit etwa ³²⁰~~350~~ WE über zwei- bis drei-Geschossen für multifunktionale gewerbliche Nutzung u.a. in vollklimatisierten Einkaufsstraßen.

Die notwendigen Stellplätze (ca. 1600 EP nach den vorläufigen Richtlinien vom März 1972) sind in bis zu 4 Geschossen ~~unter Geländeneiveau~~ untergebracht.

Die vorgesehene Baumasse soll ~~als differenzierter Terrassenbau~~, mit optimalem Wohnkomfort ausgestattet, ~~errichtet~~ werden. Dazu gehören außer Schwimmbad und Medical-Center eine Spielterrasse von ca. 4000 m² Geschoßfläche mit einem Kindergarten.

Die Verkehrserschließung geschieht von zwei Ebenen, der Ebene Hollestraße (Ebene 0) und der Ebene Gildehofstraße (Ebene-2). Von beiden Ebenen ist ein unmittelbarer oder mittelbarer Anschluß an den Innenstadtring gegeben und von da aus über die B 1 zur B 228 / B 224 und anderen überörtlichen Hauptverkehrs- und Bundesstraßen.

hinsichtlich der Richtfunkverbindung Essen-Gelsenkirchen

Die von der Oberpostdirektion Düsseldorf vorgebrachten Bedenken gegen eine ursprünglich geplante 35-geschossige Bebauung wurden berücksichtigt; der Bebauungsplan setzt max. 22 Geschosse fest.

zudem vorgebrachte
Der vorsorgliche Hinweis der Oberpostdirektion Düsseldorf, durch die Hochhausbauten müsse mit erheblichen Abschattungen im UKW-Ton und im Fernseh-Rundfunk-Empfang gerechnet werden, ~~muß im Bauleitplanverfahren wegen der hier gewollten städtebaulichen Gestaltung zurückgewiesen werden,~~ wird durch eine entsprechende Baulasterklärung des Grundstückseigentümers berücksichtigt.

In unmittelbarer Nähe liegen der S-Bahnhof (Hbf.) und die U-Bahnhöfe (Hbf. u. Porscheplatz).

Zusammen mit der Planung für das Rathaus und dem City-Center sowie der Hochschule und dem anschließenden city-nahen Integrationsbereich bedeutet das Projekt Holle-Center die städtebauliche Abrundung der Essener Innenstadt jenseits des historischen Kernes, der Ausgangspunkt des Wiederaufbaus nach dem Kriege war.

~~Bei der Abstimmung des Projektes mit den Trägern öffentlicher Belange hat sich eine weitgehende Zustimmung, vor allen Dingen zu der landesplanerischen Zielsetzung des verdichteten Wohnungsbaues an dieser Stelle ergeben, jedoch unter gewissen einschränkenden Voraussetzungen:~~

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt fordert

1. die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Wohngeschossen;
 2. eine Untersuchung über mögliche Immissionen der im Einzugsbereich liegenden Fernheizwerke, der Stern-Brauerei und anderer in Frage kommender Emitenten, die unter Umständen zu einer Reduzierung in der Geschosßzahl führen könnten, wenn sich herausstellt, daß bei der großen Höhenentwicklung des Baukomplexes bei bestimmten Windrichtungen und Wetterlagen kritische SO₂-Werte erreicht werden könnten.
- Dieses Gutachten soll vom Technischen Überwachungsverein Essen erstellt werden, das, wegen der starken Arbeitsüberlastung dieser Institution jedoch nicht kurzfristig erstellt werden kann.
3. soll im Textteil festgehalten werden, daß Müllverbrennungsanlagen in den Einzelbereichen, insbesondere der gewerblichen Nutzung, nicht zulässig sind.

Holle-Center:

1. Nördlicher Bereich (Ramada Hotel)
Blockfläche Gildehofstraße/Bernestraße MKg 1,0/4,1 XX
2. Südwestlicher Bereich (WestbauGe)
Blockfläche Bernestraße/Hollestraße/
Gildehofstraße MKg 1,0/4,5 XXII
3. Südöstlicher Bereich (WestbauGe)
Blockfläche Bernestraße/Hollestraße MKg 1,0/4,5 XXII

~~Die Oberpostdirektion Düsseldorf hat mitgeteilt, daß eine neue Richtfunkanlage zwischen Essen und Gelsenkirchen errichtet werden soll, deren durchgehender Strahl vom Postscheckamt Essen zu einer noch festzulegenden Empfangsanlage in Gelsenkirchen direkt über das Gelände des Holle-Centers projiziert ist und z.Zt. im Raum steht, daß nach Vorstellungen der OPD sich das Projekt um bis zu XIII Geschosse reduzieren sollte.~~

Alternativen -

1. die Erhöhung der Antennenanlage auf dem Postscheckamt;
2. eine Veränderung des Richtstrahles;
3. Verkabelung zwischen Postscheckamt und Holle-Center und Einbau der Antennenanlage auf dem höchsten Punkt des Holle-Centers -

~~werden z.Z. von der Planungsstelle des Fernmeldeamtes im einzelnen untersucht.~~

III. Zahlenwerte und Kosten

Nutzungen:

Blockfläche Bachstr./Reichstr./Gildehofstr. Mkg 1,0/5,0 max. XV

Holle-Center:

~~Mkg 1,0/4,4 } max. II unter 0 Ebene~~
~~Mkg 1,0/5,5 } max. XXXV über 0 Ebene~~

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
(Gymnasium)

0,3/1,0 max. V

Baugrundstück für den Gemeinbedarf
(Haus der Erwachsenenbildung)

0,6/2,0 max. X

Kosten:

Tiefbau (Straße) = 500.000,-- DM
Tiefbau (Kanal) = 80.000,-- DM

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42/72 gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne

- a) "Innenstadt" Nr. 118
- b) "Innenstadt XIII. Änderung", Nr. 3/66
- c) "Innenstadt XV. Änderung, Rathaus-Bereich", Nr. 7/67

als aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/72 erfassen.

Essen, den 21. November 1972


Baudezernat



Beigeordneter



Stadtplanungsamt

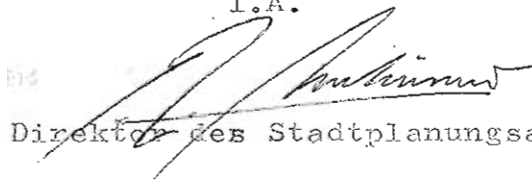


Direktor des Stadtplanungsamtes

Die in rot vermerkten Änderungen wurden aufgrund der Auswertung von Bedenken und Anregungen vorgenommen.

Essen, den 24. April 1974

Der Oberstadtdirektor
I.A.



Direktor des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 21. Febr. 1973 bis 21. März 1973 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 22. März 1973



Der Oberstadtdirektor
I. A.

Wester

Städt. Vermessungsoberamtsrat

Gehört zur **Vfg. v.** 20. 8. 1974
Az. I A 1 - 125.112 (Essen 5405)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Änderung der Begründung zum Bebauungsplan in braun erfolgte aufgrund der Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 20.8.1974 - Az.: I A 1 - 125.112 (Essen 5405).



Essen, den 9. September 1974

Wester

(Mester)

Städt. Verm. Oberamtsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes erteillich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 29. 11. 1974 bekanntgemacht worden

Essen, den 17. 12. 1974



Der Oberstadtdirektor

I. A.

Wester

(Mester)

Städt. Verm. Oberamtsrat