

Begründung *)

zur II. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4/85
"Innenstadt - südlicher Teil"
Bereich: Lindenallee/Maxstraße
Stadtbezirk I, Stadtteil: Stadtkern

*) gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Inhaltsübersicht:

- I. **Räumlicher Geltungsbereich**
- II. **Planungsrechtliche Situation**
 1. Flächennutzungsplan (FNP)
 2. Bebauungsplan
- III. **Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes**
 1. Anlaß der Planung
 2. Städtebauliche Situation
 3. Umweltsituation
- IV. **Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes**
- V. **Planinhalt**
 1. Art der baulichen Nutzung
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) / GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
 - 2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 4. Verkehrliche Erschließung
 5. Immissionsschutz
 6. Nachrichtliche Übernahme
 - 6.1 DENKMALSCHUTZ
 7. Hinweise
 - 7.1 STELLPLATZBESCHRÄNKUNGSSATZUNG
 - 7.2 ARCHÄOLOGISCHE BETREUUNG

VI. Zahlenwerte

VII. Kosten

VIII. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt - südlicher Teil" umfaßt ein ca. 0,5 ha großen Baublockbereich im Stadtteil Innenstadt.

Der Änderungsbereich wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Lindenallee Hs.-Nr. 43
- im Osten durch die Lindenallee
- im Süden durch die Maxstraße bis zum Grundstück Hs.-Nr. 10
- im Westen durch die Grundstücke Maxstraße Hs.-Nr. 16 und 18 (Parkhaus "Maxstraße").

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

II. Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP stellt das gesamte Plangebiet als Kerngebiet dar.

2. Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bildet einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt, südlicher Teil". Dieser setzt den Änderungsbereich als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,1 fest. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen II- und V-Geschossen. Die denkmalgeschützte Fassade zur Lindenallee (Nr. 29-41) und zur Maxstraße sowie die Kuppel ist nachrichtlich übernommen worden.

III. Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

1. Anlaß der Planung

Das Plangebiet wird derzeit durch ein Geldinstitut genutzt. Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich im wesentlichen noch um das 1908 fertiggestellte Bankgebäude.

Die in den letzten 15 Jahren erfolgte strukturelle Entwicklung der Dienstleistungsunternehmen "Geldinstitut" hinsichtlich des bargeldlosen elektronischen Zahlungsverkehrs, der Datenverarbeitung und der modernen Bürokommunikationseinrichtung sowie der veränderten Erwartung der Bankkunden an das räumliche Ambiente erfordern Gebäudestrukturen, welche diese Aspekte von vornherein berücksichtigen. Trotz mehrerer teilweise erheblicher innerer Umbauten (zuletzt die frühere Schalterhalle) kann der Altbaubestand diesen Anforderungen nicht gerecht werden, so daß nun ein Neubau am selben Standort entstehen soll. Die denkmalgeschützte Fassade entlang der Lindenallee und teilweise der Maxstraße sowie der von einer barockisierenden Kuppel gekrönte Eckturm müssen in einen Neubau integriert werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/85 nur den vorhandenen baulichen Bestand bestätigen und keinen weiteren Planungsspielraum für abweichende Gebäudegrundrisse erlauben, ist es notwendig den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau, der den Anforderungen moderner Dienstleistungsunternehmen an bauliche Strukturen gerecht wird, geschaffen.

2. Städtebauliche Situation

Das Grundstück befindet sich innerhalb des historisch gewachsenen Bankenviertels der Essener Innenstadt und ist Bestandteil eines von der Hindenburgstraße/Am Waldthausenpark/Lindenallee/Maxstraße begrenzten Gebäudeviertels am Südwestrand der City.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Parkhaus mit 6 Ebenen. Weiter westlich davon befindet sich

eine zur Hindenburgstraße verlaufende geschlossene IV-V-geschossige Bebauung, in deren Erdgeschossen sich tertiäre Einrichtungen befinden. In den Obergeschossen sind größtenteils noch Wohnungen vorhanden.

Unmittelbar nördlich befinden sich weitere Bank- und Bürogebäude, welche entlang der Lindenallee VI-geschossig erbaut sind.

In dem Gebäude Am Waldthausenpark 11 befindet sich ein Altersheim.

Das Gebäudeviertel insgesamt besteht demnach aus zwei Teilbereichen, deren westlicher Bereich noch deutlich durch das Wohnen ab dem 1. Obergeschoß und tertiären Einrichtungen im Erdgeschoß geprägt ist, während der östliche Bereich im wesentlichen aus Bank- und Bürogebäuden besteht. An der Schnittstelle befindet sich das o.g. Parkhaus.

Unmittelbar östlich von dem Plangebiet befindet sich das 1991 teilweise zur Lindengalerie umgestaltete Deutschlandhaus, welches sich mit seinen gastronomischen und tertiären Einrichtungen zu einem Anziehungspunkt am Rande der Innenstadt inmitten des "Bankenviertels" entwickelt hat. Das 1929 erstellte Deutschlandhaus steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Im Süden entlang der Maxstraße befinden sich zwischen Lindenallee und Selmastraße weitere Bankgebäude. Weiter westlich davon sind sowohl tertiäre Einrichtungen im EG, als auch Wohnungen ab dem 1. OG vorhanden. Zur Hachestraße hin befinden sich insbesondere im Bereich Henriettenstraße/Selmastraße noch unzureichend genutzte Flächen (Parkplatz, bzw. Betriebshof der Deutschen Bundespost) in bester Citylage, welche im Zusammenhang mit den Planungsüberlegungen zur Umgestaltung des Hauptbahnhofes ein sehr hohes Entwicklungspotential für Nutzungen, die dieser Lagegunst gerecht werden (z.B: Hotel, zentrale Verwaltungseinrichtung, usw.) besitzen.

3. Umweltsituation

3.1 ALTLASTEN

Es befinden sich innerhalb des Plangebiets gem. Kataster der Stadt Essen über Altablagerungen und Altstandorte keine Altlastenverdachtsflächen.

3.2 IMMISSIONSSITUATION

Ein wesentlicher Belastungsfaktor, innerhalb des Gebäudeviertels, sind die Schadstoffemissionen der das o.g. Parkhaus nutzenden Kraftfahrzeuge.

IV. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Da die Änderung die Grundzüge der Planungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt - südlicher Teil" nicht berühren, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB für den o.g. Bebauungsplan durchgeführt.

V. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Sämtliche Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 4/85 sind entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Kerngebiete festgesetzt, in welchem u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wie hier geplant, zulässig sind.

Ein wichtiges Ziel der Stadtplanung ist es, zur Erhöhung der Urbanität der Innenstädte nach Ladenschluß, das Interesse am Wohnen in der Innenstadt zu erhalten bzw. zu entwickeln. Deshalb gilt auch hier weiterhin die Festsetzung, daß Wohnen ab dem I. Obergeschoß allgemein zulässig ist, um so die planungsrechtliche Möglichkeit für evtl. Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes offen zu halten.

Ausgeschlossen sind weiterhin, aufgrund ihrer negativen Folgewirkungen für das gewachsene städtebauliche Innenstadtgefüge, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen. Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)/GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,1 fest. Mit diesen Werten wurde die bis heute vorhandene Nutzung in ihrem Bestand bestätigt. Eine Anpassung der baulichen Strukturen an sich weiterentwickelnde Gebäudeanforderungen der tertiären Nutzergruppen, aufgrund der sich z.B. rasant entwickelnden Bürokommunikation oder des bargeldlosen Zahlungsverkehrs bei Bankinstituten, ist bei diesen Festsetzungen weitgehend nicht möglich.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung erlauben eine GRZ bis 1,0 und eine GFZ von 3,0 in Kerngebieten.

Mit der wirksamen Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 wurde die für den rechtskräftigen B-Plan noch geltende BauNVO "77" hinsichtlich der Anrechenbarkeit von Stellplätzen und Garagen mit ihren Folgeeinrichtungen wie Zufahrten auf die Grundfläche, völlig umgekehrt. Zusätzlich werden nun auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bei der Ermittlung der Grundfläche mit angerechnet.

Nach wie vor wird aus städtebaulichen Gründen angestrebt, die notwendigen Stellplätze im Plangebiet in Tiefgaragen unterzubringen. Aufgrund der o.g. geänderten Rechtsgrundlage ist für eine sinnvolle Ausnutzung dieser Kerngebietsfläche eine GRZ von 1,0 unerlässlich.

Da auch die GRZ-Angaben der benachbarten Flächen von 0,6 bis 0,9 unter Anwendung der BauNVO 90 sich im Bereich von 1,0 bewegen würden, handelt es sich hier weitgehend um eine Anpassung an die geänderte Rechtsgrundlage.

Für die GFZ wird die Obergrenze der BauNVO von 3,0 als Maximalwert festgesetzt.

Da es aus städtebaulichen Gründen erstrebenswert ist, den baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarf unterhalb der Erdoberfläche zu erstellen, wird dies vom Gesetzgeber dadurch gefördert, daß im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Dieses setzt der B-Plan fest.

2.2 HÖHENFESTSETZUNGEN

Da sich eine Neubebauung entlang der Lindenallee und Maxstraße (teilweise) an der denkmalgeschützten Fassade zu orientieren hat und der Planungsspielraum für die innere Gliederung nicht unnötig eingeschränkt werden soll, werden max. Traufhöhen (Traufe = Schnittlinie der Außenflächen von Gebäudeaußenwand und Dach) festgesetzt. Davon abweichen dürfen nur die denkmalgeschützte Brüstung und der von einer barockisierenden Kuppel gekrönte Eckturm des historischen Bankgebäudes.

Die Festsetzung einer Traufhöhe im rückwärtigen Bereich der Hauptbebauung entlang der Lindenallee/Maxstraße erlaubt die Erstellung eines Staffelgeschosses, dessen Höhenentwicklung so begrenzt wird, daß die Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Fassade nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der nach Westen hängigen Topographie (Höhendifferenz bis zu 6 m) und der Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Fassade, wird die städtebauliche Silhouette auch für die weiteren Überbaubarkeiten mittels maximaler Traufhöhen definiert.

Die Traufhöhenfestsetzung der beinahe quadratischen Fläche im mittleren Bereich auf 94,30 m und der davon westlich angrenzenden Fläche auf 86,30 m erfolgte unter dem Aspekt, ein vom Haupteingangsbereich ausgehendes Geländehöheniveau von 86,30 m bis in den hinteren Bereich durchzustrecken, so daß eine große niveaugleiche Fläche entstehen kann.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die zur Lindenallee und Maxstraße bestehende geschlossene Bauweise soll mit einer Bautiefe von maximal 19,0 m bzw. 19,50 m beibehalten werden.

Im westlichen Bereich soll sie durch eine hofartige Bebauung erweitert werden. Durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Innenhoffläche wird gewährleistet, daß die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten, hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet sind.

Im östlichen Bereich ist eine niedrige Überbauung des Innenhofes vorgesehen. Durch die so erzielte größere Bautiefe wird z. B. die Errichtung einer Kundenhalle ermöglicht. Diese vorgesehene Gebäudestruktur ist in eine zukünftige städtebaulich notwendige Neustrukturierung des Baublocks "Am Waldthausenpark/Lindenallee/Maxstraße/Hindenburgstraße" leicht integrierbar.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist vom Innenstadtring über die Maxstraße erreichbar. Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück wird von der Maxstraße aus erfolgen, ca. 10 m südwestlich der heutigen Zufahrt. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage erstellt, welche entsprechend festgesetzt ist.

5. Immissionsschutz

Für den Bereich der Innenstadt hat die Stadt mit der STEAG einen Konzessionsvertrag über die Versorgung mit Fernwärme abgeschlossen. Damit sollte 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.

Um mittelfristig die Immissionssituation weiter zu verbessern und Vorsorge für ein gesundes Wohnen und Arbeiten in der Innen-

stadt zu leisten, setzt der Bebauungsplan weiterhin durch Text folgendes fest:

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

Planungsziel ist es somit weiterhin, eine umfassende umweltfreundliche, schadstoffarme, leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) zu erreichen. Da in der gesamten Innenstadt Leitungen mit den genannten Energieträgern vorhanden sind und jeder Interessent angeschlossen werden kann, ist die Versorgung sichergestellt.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 DENKMALSCHUTZ

Bei dem innerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäude handelt es sich im wesentlichen um das 1901 nach Plänen des Essener Architekten Peter Zindel für die 1872 gegründete "Essener Creditanstalt" begonnene und 1908 durch Baurat Mertens vollendete Gebäude.

Aufgrund der zahlreichen inneren Umbauten des Gebäudes sind nur noch die Außenfassade entlang der Lindenallee und teilweise entlang der Maxstraße, sowie der Eckturm mit seiner barockisierenden Kuppel, gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 in die Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen. Das Baudenkmal wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

7. Hinweise

7.1 STELLPLATZBESCHRÄNKUNGSSATZUNG

Auf dem Weg zu einer autoarmen Innenstadt ist die Stellplatzbeschränkungssatzung ein Teilbaustein innerhalb der Maßnahmen zur Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs.

Die Wirkung dieser Maßnahme beruht auf der Überlegung, daß PKW-Verkehr nur dann möglich ist, wenn am Zielort eine Abstellmög-

lichkeit besteht - fehlt diese, so steigt die Attraktivität anderer Verkehrsmittel (ÖPNV).

Weitere Ziele sind die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse d.h. wie erwähnt, Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr), Immissionsbegrenzung, Aufwertung stadträumlicher Qualitäten.

Die Herstellungspflicht von Stellplätzen ist festgelegt in § 47 Abs. 1 der Bauordnung NW. Eine Einschränkung ist nur möglich durch eine Stellplatzbeschränkungssatzung im Sinne des § 47 Abs. 5 Nr. 3, wenn das Vorhaben in dem Satzungsgebiet liegt. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Beschränkungszone I, der Stellplatzbeschränkungssatzung der Stadt Essen vom 22.10.1993. Darin wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur im Umfang von 60 % des sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ergebenden bauordnungsrechtlichen Normbedarfs erstellt werden dürfen.

7.2 ARCHÄOLOGISCHE BETREUUNG

Der Planbereich befindet sich innerhalb des historischen Kerns der Stadt Essen. Da deshalb die Möglichkeit besteht, daß bei Bau- bzw. Abrißmaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten, ist eine fachliche Betreuung notwendig. Ein entsprechender Hinweis ist in der Bebauungsplanänderung enthalten.

VI. Zahlenwerte

Gesamtgröße des Verfahrensgebietes: 4.904 m²

- Kerngebiet (MK): 4.904 m²

VII. Kosten

Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Essen keine Kosten.

Die notwendigen Umbauten in der Maxstraße werden auf Kosten des Bauherrn durchgeführt.

VIII. **Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Mit Inkrafttreten der II. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr. 4/85 "Innenstadt - südlicher Teil" gelten die geänderten Festsetzungen.

17. Februar 1995

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

i.V. h. Wiese-v. Gern
i.V. Dr. Ing. Wiese v. Ofen
Beigeordnete



Stadtplanungsamt

Franke
Franke
Amtsleiter