Bebauungsplan Nr. 4/85
„Innenstadt, südlicher Teil“

3. Änderung, Bereich Willy-Brandt-Platz / An der Reichsbank

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Begründung* zur 3. Änderung

vom: 10.04.2026

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
*Rechtsgrundlage: § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

§ 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und -entwicklung

STADT ESSEN

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung 4

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 5

1. Anlass der Planung 5

2. Entwicklungsziele 5

III. Planverfahren 7

IV. Planungsrechtliche Situation 8

1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 8

2. Regionalplan Ruhr 8

3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) 8

4. Bebauungspläne 8

5. Sonstige Planungen 8

5.1. Leitbild „Zukunft.Essen.Innenstadt“ 9

5.2. Hochhausentwicklungskonzept Essen 9

5.3. Masterplan Einzelhandel Essen (Fortschreibung 2022) 10

V. Bestandsbeschreibung 11

1. Historie 11

2. Städtebauliche Situation 11

3. Denkmalschutz 11

4. Verkehr 12

5. Technische Infrastruktur 12

5.1. Versorgung 12

5.2. Entwässerung 12

6. Soziale Infrastruktur 13

7. Natur, Landschaft und Artenschutz 13

8. Boden 13

9. Wasser 13

9.1. Grundwasser 13

9.2. Wasserschutzgebiete 13
9.3. Starkregen und Überschwemmungen 13

10. Klima 13

11. Lufthygiene 14

12. Bergbau 14

13. Kampfmittel 15

14. Altlasten 15

15. Immissionen 15

VI. Städtebauliches Konzept 16

1. Variantenuntersuchung 16

2. Entwurfsbeschreibung 16
2.1. Nutzungskonzept 16
2.2. Grün und Freiflächen 16
2.3. Erschließung 16

3. Klima und Energie 16

VII. Planinhalt 19

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1-3 BauGB) 19
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) 19

2. Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB) 21
2.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Absatz 5 Nr. 2 BauGB) 21

3. Hinweise 21
3.1. Kampfmittel 21

VIII. Städtebauliche Kenndaten 22

IX. Auswirkungen der Planung 23

X. Umweltauswirkungen 24

XI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte 25

XII. Bodenordnung 26

XIII. Kosten und Finanzierung 27

I. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Das westlich des Willy-Brandt-Platzes gelegene ca. 7.600 m^2 große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I im Stadtteil Stadtkern und umfasst die Flächen des Gebäudes „Königshof“ (ehem. Kaufhaus Galeria Kaufhof) sowie Bereiche des Gebäudekomplexes, welche ehemals von der Deutschen Post (Hauptpost) genutzt wurden. Das seit 1988 denkmalgeschützte ehemalige Hauptpostgebäude liegt in repräsentativer Lage am Essener Hauptbahnhof und dem Willy-Brandt-Platz. Es bildet zusammen mit dem Handelshof den Eingangsbereich zur Essener Innenstadt.

Der Bereich wir maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Gebäude “Königshof“ sowie „An der Reichsbank 8“,
- im Osten durch den Willy-Brandt-Platz,
- im Süden durch die Hachestraße,
- im Westen durch die Straße „An der Reichsbank“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans ist in der Abbildung 1 dargestellt.

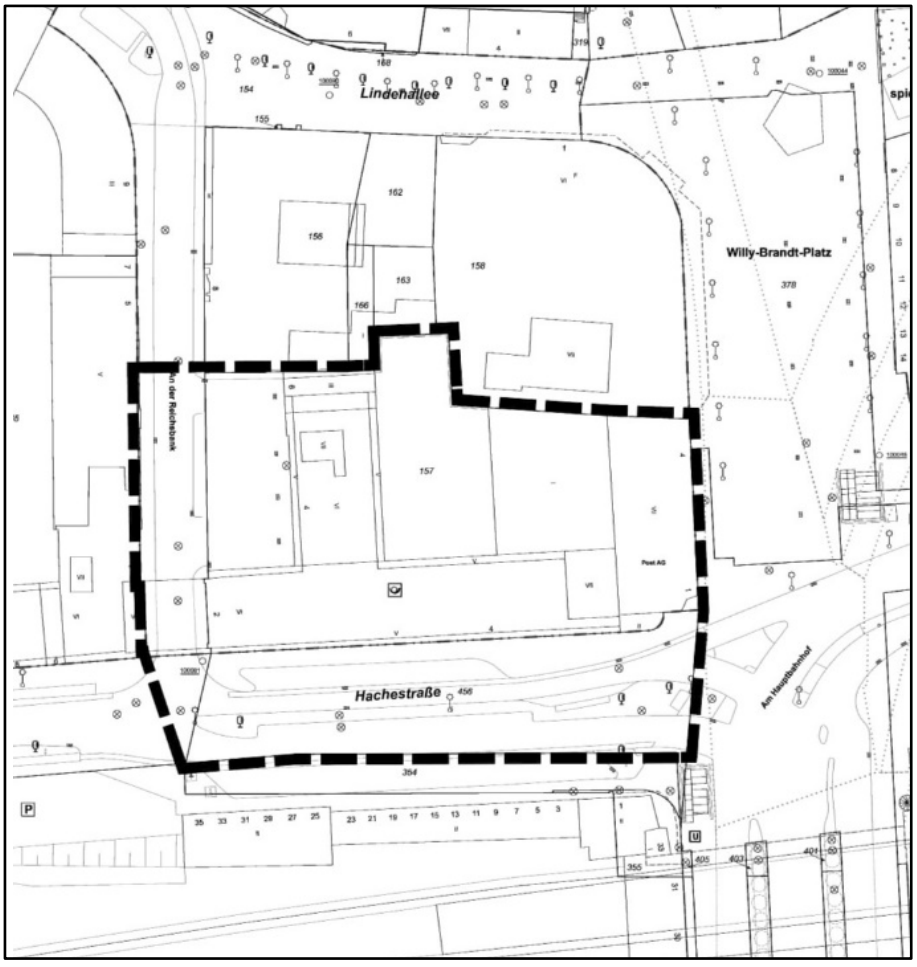


Abbildung 1: Übersichtsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4/85 setzt für den Bereich mit dem Gebäude der ehemaligen Hauptpost und den weiteren Betriebsanlagen eine Gemeinbedarfsfläche für die Deutsche Bundespost fest. Nach Aufgabe verschiedener Dienststellen der Deutsche Post AG und (zum Teil großflächiger) Vermietung an (vornehmlich) medizinische Praxen und Betriebe ist ein Bedarf für diese Gemeinbedarfsfläche nicht mehr gegeben. Deshalb soll die Fläche neuen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden, welche die Aktivitäten zur Aufwertung der Innenstadt unterstützen und ein städtebauliches Entree am Eingang zur Innenstadt ermöglichen, welches der Bedeutung dieses Standortes entspricht und in diesem Kontext mit der städtebaulichen Gestaltung des Willy-Brandt-Platzes im Einklang steht. Dabei sollen insbesondere die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes (Aufgabe des Warenhauses Galeria Karstadt-Kaufhof und Entwicklung zum Königshof, Fortentwicklung des Eickhauses) und der angrenzenden Geschäfts-, Büro-, Hotel- und sonstigen Nutzungen der 1A-Lage der City Rechnung tragen und Berücksichtigung finden. Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/85 in diesem Teilbereich erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben.
Ziel ist eine funktionale Aufwertung des Bereichs rund um das ehemalige Hauptpostgebäude. Die Umnutzung soll die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Innenstadt erhöhen, dazu soll eine angemessene Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und kulturellen Nutzungen entstehen. Dabei müssen aktuelle Entwicklungen im Umfeld (siehe Pkt. II.1.) berücksichtigt werden.
Die Festsetzung des Bereiches als Kerngebiet (MK) soll hierbei bestehen bleiben. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in einem Kerngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Das Gebiet bleibt als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Um einer absehbaren einseitigen Konzentration bestimmter sozialer und gesundheitlicher Nutzungen in diesem Teilbereich der Innenstadt entgegen zu wirken, sollen diese Nutzungen künftig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind wesentliche Straßen- und Schienenverkehrslärmemissionen zu erwarten, die auf die in diesem Teilbereich vorhandene Bestandsbebauung, in der schon heute keine Wohnnutzungen angesiedelt sind, wirken. Um unzumutbare Störungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden, sollen Wohnnutzungen auch künftig ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss von Nutzungen dient einer gezielten Steuerung der Nutzungsstruktur und der Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Entwicklung. Diese Entwicklungsziele tragen dazu bei, das Plangebiet in Einklang mit den langfristigen Stadtentwicklungsstrategien zu bringen und Essen als attraktiven Wirtschafts-, Kultur- und Einzelhandelsstandort weiter zu stärken.

Unabhängig von der o. g. Feinsteuerung zur Zulässigkeit der Nutzungen ist sich die Stadt Essen ihrer Verantwortung bewusst, auch weiterhin den Aspekten „Soziales" und „Gesundheit" in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Essen ist einer der bedeutendsten Medizin- und Gesundheitsstandorte in Deutschland und Versorgungsstandort Nr. 1 in der

Region. In keiner anderen Stadt des Ruhrgebietes werden mehr Patientinnen und Patienten behandelt, gibt es mehr Ärztinnen und Ärzte sowie Krankenbetten, sind mehr Menschen in der Gesundheitswirtschaft beschäftigt als in Essen. Eine Vielzahl von Beratungs- und Hilfeeinrichtungen ergänzt dieses Angebot.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4/85 wird in dem von der aktuellen Entwicklung betroffenen Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans liegen die o.a. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 01.05.2024 in Kraft getreten ist. Die darin enthaltenen Ziele sind in der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Darüber hinaus hat die Landesregierung NRW am 14.03.2025 beschlossen, den LEP NRW zu ändern (3. LEP-Änderung). Mit Bekanntmachung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 03.04.2025 kommt den im Planentwurf enthaltenen Zielen der Rechtscharakter von in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung zu, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (vgl. § 2 Abs. 4 LPlG).

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen Ziele, Grundsätze oder in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

2. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist. Die im Regionalplan Ruhr enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind ebenfalls in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans Ruhr.

3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den gesamten Geltungsbereich Gemischte Bauflächen dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen Kerngebiet und Fläche für Gemeinbedarf aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) entwickelt.

4. Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4/85 „Innenstadt südlicher Teil“ aus dem Jahr 1985 setzt dieser ein Kerngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche fest.

5. Sonstige Planungen

Die Stadt Essen stellt sich mit drei zentralen Konzepten, dem Leitbild Innenstadt, dem Hochhausentwicklungskonzept und dem Masterplan Einzelhandel, den Herausforderungen und Chancen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Diese Strategien bilden gemeinsam ein Fundament für die nachhaltige, qualitätsvolle und funktional ausgerichtete Entwicklung der Innenstadt und angrenzender Stadtteile.

5.1. Leitbild „Zukunft.Essen.Innenstadt“

Das neue Leitbild „Zukunft.Essen.Innenstadt“ zeigt mit den drei Handlungsebenen „Grün“, „Durchmischt“ und „Gemeinschaftlich“ wesentliche Zukunftsthemen für die Innenstadtentwicklung sowie deren Integration und Ausgestaltung im Innenstadtbereich auf. Für jede Handlungsebene werden mögliche Maßnahmen, planerische Werkzeuge und Zielsetzungen zur Umsetzung der Handlungsebene aufgeführt. Hierbei werden sowohl globale als auch lokale Themen und Trends aufgegriffen und anhand von Plänen, Visualisierungen und Bildern anschaulich dargestellt. Zielsetzung des Leitbilds ist es, die Innenstadt von Essen als ein dynamisches und urbanes Zentrum herauszubilden, das die Stärken der Vergangenheit mit den Chancen der Zukunft verbindet. Dabei sollen in Bezug auf die Handlungsebenen drei wesentliche Narrative (Erzählungen) das Bild der Innenstadt nachhaltig verändern:
1. in der Innenstadt werden die Ideale der „Grünen Hauptstadt Europas“ weiter umgesetzt,
2. die Innenstadt ist Einkaufsstadt, Folkwangstadt und Heimatstadt und zeichnet sich durch eine einzigartige Nutzungsmischung aus und
3. die Innenstadt ist ein Raum für alle und strahlt ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus.

Das neue Leitbild stellt anschaulich und themenübergreifend einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt dar. Die Handlungsebenen „Grün“, „Durchmischt“ und „Gemeinschaftlich“ zeigen dabei sowohl räumlich als auch programmatisch auf, welche Ziele sowohl seitens der Stadt als auch seitens der privaten Akteure weiterverfolgt werden sollten. Das Leitbild versteht sich hierbei als eine Diskussionsgrundlage, die im weiteren Verlauf unter Einbeziehung der Öffentlichkeit weiter konkretisiert, priorisiert und mit Projekten zur konkreten Umsetzung belegt werden soll. Das nun zu erarbeitende IEK wird die im Leitbild präsentierten Handlungsebenen detaillierter beschreiben und konkrete Maßnahmen mit Umsetzungszeiträumen, Prioritäten und Kostenansätzen benennen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht durch die Aktualisierung des Planungsrechtes und der angestrebten Nutzungsmischung in diesem zentralen Teilbereich der Zielsetzung des Leitbildes, die Innenstadt zu stärken und attraktiv zu halten.

5.2. Hochhausentwicklungskonzept Essen

Das 2023 veröffentlichte Hochhausentwicklungskonzept verfolgt das Ziel, die Entwicklung von Hochhäusern in der Essener Innenstadt gezielt zu steuern. Hochhäuser sind seit Jahrzehnten Teil der Stadtsilhouette und prägen das Bild Essens als urbanes Zentrum im Ruhrgebiet. Sie stehen für wirtschaftlichen Aufbruch, Wandel und Modernisierung. Gleichzeitig bergen sie städtebauliche Herausforderungen, die eine differenzierte Betrachtung und qualitätssichernde Planung erfordern.

Das Konzept definiert daher sogenannte Eignungsräume, in denen eine Entwicklung von Hochhäusern möglich und städtebaulich sinnvoll ist. Es formuliert Planungsgrundsätze, um eine harmonische Einbindung in die bestehende Stadtstruktur zu ermöglichen – etwa durch den Erhalt wichtiger Blickachsen, die Berücksichtigung der Topographie, die Integration in Mobilitätsachsen und den respektvollen Umgang mit denkmalgeschützten Bauten.

Hochhäuser sollen dabei nicht isoliert entstehen, sondern eingebettet in durchdachte Gesamtkonzepte, die Aspekte wie Nachhaltigkeit, Mobilität, soziale Nutzungen und stadträumliche Qualität einbeziehen. Ziel ist es, neue Hochpunkte zu schaffen, die sowohl funktional als auch gestalterisch einen Mehrwert für die Stadt bieten und bestehende Stadträume sinnvoll ergänzen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans in einem eng definierten Teilbereich ist aufgrund der Bestandsbebauung vom Hochhauskonzept nicht betroffen.

5.3. Masterplan Einzelhandel Essen (Fortschreibung 2022)

Ergänzend zur baulich-räumlichen Perspektive steuert der Masterplan Einzelhandel die funktionale Entwicklung der Innenstadt und der Stadtteile. Angesichts tiefgreifender Veränderungen im Einzelhandel, etwa durch den Strukturwandel, die Digitalisierung und den demografischen Wandel, wurde der Plan 2022 umfassend fortgeschrieben. Er dient als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches und bildet die Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt.

Zentrales Anliegen ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, als lebendiger Handels- und Aufenthaltsort. Gleichzeitig soll eine wohnortnahe Nahversorgung in allen Stadtteilen gesichert werden. Der Masterplan legt Kriterien zur Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandelsbetrieben fest, definiert geeignete Standorte für unterschiedliche Sortimente und sorgt so für eine ausgewogene, funktionsfähige Einzelhandelsstruktur. Die Essener Sortimentsliste dient dabei als zentrales Instrument, um zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warengruppen zu unterscheiden und Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Neben baurechtlicher Steuerung liefert der Plan auch eine strategische Orientierung für Investoren, Händler und Verwaltung, um gemeinsam auf neue Entwicklungen reagieren zu können, etwa Veränderungen in der Kaufkraft, im Verbraucherverhalten oder im Flächenangebot.
Die Essener Innenstadt als A-Zentrum oder Hauptzentrum besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus (oberzentrale Bedeutung). Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentren können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (Inhabergeführt sowie vor allem auch Filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Stadtverwaltung), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot. Das Einzelhandelsangebot der City, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum der Stadt Essen darstellt, liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen zentralen Versorgungsbereichen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht somit durch die Aktualisierung des Planungsrechtes und der angestrebten Nutzungsmischung in diesem zentralen Teilbereich der Zielsetzung des Masterplanes.

V. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Der Willy-Brandt-Platz in Essen wurde 1994 nach dem ehemaligen Politiker und Bundeskanzler benannt und umgestaltet. Der Platz war zuvor Teil der Kettwiger Straße und entwickelte sich mit dem Bau des Hauptbahnhofes. Bereits vor dem 2. Weltkrieg entstanden prägende Gebäude wie zum Beispiel das Eickhaus, das Hotel Handelshof und die Hauptpost. Nach den Zerstörungen des 2. Weltkriegs wurde der Bereich wiederaufgebaut. Heute ist er der Beginn der Fußgängerzone und dient zudem als Veranstaltungsort für Feste wie den Weihnachtsmarkt, für Kundgebungen, Außengastronomie und vieles mehr.

2. Städtebauliche Situation

Der betroffene Bereich umfasst ein dicht bebautes innerstädtisches Areal mit einer Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen. Die Gebäude sind überwiegend in Blockrandbebauung angeordnet, mit einer größeren zusammenhängenden Bebauungsstruktur im Zentrum, die durch Innenhöfe aufgelockert wird.

Östlich grenzt der Bereich an den weitläufigen Willy-Brandt-Platz, der durch großflächige Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen gefasst wird. Dieser Platz stellt einen zentralen städtischen Raum mit hoher Fußgängerfrequenz dar, da die Kettwiger Straße als Fußgängerzone fungiert und der Eingang zur Innenstadt ist.

Südlich des Bereichs verläuft die Hachestraße, eine bedeutende innerstädtische Achse mit gemischten Nutzungen. Hier dominieren größere Geschäftsgebäude und Einzelhandelsflächen, die sich entlang der Straße erstrecken. Der Hauptbahnhof (Hbf) befindet sich in unmittelbarer Nähe und trägt zur hohen Verkehrsanbindung des Bereichs bei. Im Westen und Norden setzt sich die dichte innerstädtische Bebauung mit einer Mischung aus Büro- und Wohngebäuden fort.

3. Denkmalschutz

Das ehemalige Hauptpostgebäude wurde in den Jahren 1924 bis 1933 in mehreren Bauabschnitten errichtet. Es steht unter Denkmalschutz und wurde aus verschieden hohen, gegeneinander versetzten Kuben errichtet und zeichnet sich durch seine repräsentative Gestaltung und die prägende Einbindung in das städtebauliche Umfeld aus.
Ein zentraler Bestandteil des Baudenkmals ist der langgestreckte, fünfgeschossige Quertrakt mit der Hauptfassade zur Hachestraße, der den Haupteingang im Osten aufweist. Daneben schließt sich ein dreigeschossiger Bau auf Viertelkreisgrundriss an, der den achtgeschossigen Eckbau überbindet. Dieser Eckbau bildet den städtebaulichen Abschluss zur Zone „Am Hauptbahnhof" und hebt sich durch die auffällige Gliederung der Geschäftsetagen mit durchlaufenden Gesimsbändern ab.
Das Erdgeschoss und ein Zwischengeschoss sind mit Werkstein verblendet, wobei ebenerdige Blendöffnungen mit Dreiecksgiebeln die Fenster im Souterrain und Erdgeschoss rahmen. Die oberen Geschosse sind verklinkert und durch ein Werksteingesims nach oben abgeschlossen. Ein zurückgesetztes, verschiefertes Geschoss bildet den oberen Abschluss.
Besonders prägnant ist die Überbauung der Straße „An der Reichsbank" mit einem gedrückten Spitzbogen, die den Querbau um ein Geschoss überragt und aus der Hauptflucht zurückspringt. Die Mittelachse dieser Überbauung wird durch einen werksteinverkleideten Dreieckserker betont, während weitere Werksteinplastiken an markanten Stellen, insbesondere am Haupteingang, die Gestaltung bereichern.

Auf der Rückseite des Querbaus erstreckt sich ein parallel zur Straße „An der Reichsbank" verlaufender, langgestreckter Flügel. Dieser sowie die Rückseite des Querbaus sind ebenfalls verklinkert und werden durch Fensterrahmungen sowie im Zierverband vermauerte Brüstungsfelder hervorgehoben. Viele originale Details, darunter der Eingangsbereich, Bauplastiken und Vergitterungen, sind bis heute erhalten.
(Quelle: Denkmalliste der Stadt Essen)

4. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Der Bereich wird erschlossen über die Hachestraße und die Hollestraße, die direkte Verbindungen zum Essener Hauptbahnhof und zu den umliegenden Stadtquartieren bieten. Die Hachestraße verläuft in westlicher Richtung und verbindet das Plangebiet mit dem südwestlichen Stadtgebiet. Die Hollestraße hingegen verläuft in östlicher Richtung in das zentrale Stadtgebiet, in südlicher Richtung über die Freiheit in die südlichen Stadtteile. Der nächste Autobahnanschluss besteht über die Hollestraße, die in Richtung Osten zur A40 führt, wodurch eine überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Zudem besteht eine Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Der Anschluss an den ÖPNV wird über Bus- und unterirdische Straßenbahn- sowie U-Bahn-Linien sichergestellt, die am Willy-Brandt-Platz sowie am Hauptbahnhof verkehren. Mit der derzeit im Bau befindlichen „Citybahn" wird künftig eine weitere Straßenbahnlinie auch oberirdisch verlaufen.
Südlich des Plangebiets grenzen die Bahngleise des Essener Hauptbahnhofs an. Damit sind alle innerstädtischen und überörtlichen Ziele erreichbar.

Radverkehr
Die Hachestraße stellt (gemeinsam mit der Hollestraße) eine zentrale Ost-West-Verbindung im Hauptroutennetz des Radverkehrs in Essen dar und verfügt über einen straßenbegleitenden Radfahrstreifen. In Nord-Süd-Richtung ist der Willy-Brandt-Platz Bestandteil dieses Hauptroutennetzes.

Zudem befinden sich im Umfeld des Willy-Brandt-Platzes und der Fußgängerzone mehrere Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Serviceeinrichtungen für den Radverkehr, wie beispielsweise im Bereich des Hauptbahnhofs. Diese dienen der Abstellung von Fahrrädern und tragen zur Förderung des Radverkehrs in diesem hoch frequentierten Bereich bei.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Versorgung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind sämtliche Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur gegeben, die Versorgung ist gesichert. Die Bestandssituation wird durch die Änderung des Bebauungsplans (hier: Ausschluss von Nutzungsarten durch textliche Festsetzung) nicht verändert, neue Baurechte werden nicht ermöglicht.

5.2. Entwässerung

Im betroffenen Bereich sind sämtliche Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur gegeben, die Entwässerung ist gesichert. Die Bestandssituation wird durch die Änderung des Bebauungsplans (hier: Ausschluss von Nutzungsarten durch textliche Festsetzung) nicht verändert, neue Baurechte werden nicht ermöglicht.

6. Soziale Infrastruktur

Der Bereich befindet sich in zentraler Lage der Essener Innenstadt. Direkt angrenzend liegt der Essener Hauptbahnhof, der sowohl als bedeutender Verkehrsknotenpunkt als auch als Standort für verschiedene Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte dient.
Der Kennedyplatz, rund 500 Meter entfernt, bietet zusätzliche Versorgungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungszentren und Apotheken.
Innerhalb eines 600 Meter Radius sind Grundschulen, Gymnasien, Berufskollegs und Förderschulen angesiedelt. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in weniger als 500 Metern Entfernung, das nächstgelegene Gymnasium in etwa 400 Metern.
Zudem sind in der nahen Umgebung verschiedene soziale Einrichtungen vorhanden, darunter die städtischen Einrichtungen „Suchthilfe direkt“ sowie eine Substitutionsambulanz für opiatabhängige Suchtkranke sowie eine weitere Suchtberatungsstelle der Diakonie.
Aufgrund der direkten Anbindung des Hauptbahnhofs an den Willy-Brandt-Platz befindet sich die Bahnhofsmission in unmittelbarer Umgebung und ca. 400 Meter westlich befindet sich eine stationäre Pflegeeinrichtung.

7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Bereich stark versiegelt. Große Gebäudekörper dominieren das Gebiet und lassen wenig Raum für natürliche Vegetation.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ wurde der Bebauungsplan Nr. 4/85 um eine Begrünungsmaßnahme ergänzt.

8. Boden

Natürlich gewachsener, schützenswerter Boden ist aufgrund der bereits starken anthropogenen Überformung nicht vorhanden. Der betroffene Bereich ist im Bestand vollständig versiegelt.

9. Wasser

9.1. Grundwasser

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Bestandssituation durch die Änderung des Bebauungsplans (hier: Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten durch textliche Festsetzung) nicht verändert, neue Baurechte werden nicht ermöglicht.

9.2. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

9.3. Starkregen und Überschwemmungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in den Wasser aus angrenzenden Einzugsgebieten geleitet wird. Dies führt dazu, dass auch Regenwasser von benachbarten Flächen in das Gebiet gelangt und sich dort ansammeln kann. Innerhalb des Plangebietes existieren Senken von bis zu 0,50 m Tiefe, in denen sich Wasser stauen kann.

10. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt den Fachbehörden sowie der Politik und der Öffentlichkeit die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Stadtklimatisch ist der Bereich laut Klimaanalyse der Stadt Essen (2022) dem Klimatop „Innenstadtklima“ zuzuordnen. Durch die dichte Bebauung, versiegelte Oberflächen und fehlende Begrünung kommt es in diesem Bereich zu einer erheblichen Aufheizung der Luft, insbesondere an heißen Sommertagen. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt, was zu einer anhaltenden thermischen Belastung führt. Gleichzeitig ist der horizontale Luftaustausch durch die Blockrandbebauung erheblich eingeschränkt. Dies führt zu bioklimatischen Belastungen und erhöht die Konzentration von Luftschadstoffen.

Über dem Gebiet ist ein intensiver Vertikalaustausch zu beobachten. Tagsüber steigen warme Luftmassen durch thermische Konvektion auf, nachts vergrößert sich der sogenannte Mischungsraum. Dies kann in gewissem Maß zu einer Durchmischung der Luft führen, ersetzt jedoch nicht die notwendige Frischluftzufuhr in Bodennähe.

Besonders kritisch ist die Situation bei austauscharmer Wetterlage. Dann entwickelt sich das Gebiet zu einem bioklimatischen Belastungsraum, in dem sich Schadstoffe anreichern und Hitze sowie Schwüle nur schwer abgebaut werden können.

Zudem zeigt sich eine Windfeldveränderung. Durch die komplexe Bebauungsstruktur entstehen lokal turbulente Strömungen. Diese führen zu Zugerscheinungen und Böigkeit im Straßenraum, während gleichzeitig Luftwirbel entstehen, in denen sich Schadstoffe ansammeln können. Der Windkomfort ist in vielen Bereichen eingeschränkt.

11. Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in einem dicht bebauten, urban geprägten Bereich, der dem Innenstadtklima zuzuordnen ist. Es weist eine hohe bioklimatische Belastung auf, bedingt durch die dichte Bebauung, die starke Versiegelung und eine eingeschränkte Luftzirkulation. Die synthetische Klimafunktionskarte zeigt eine stark belastete Luftleitbahn, die das Plangebiet durchquert. Diese wird durch zwei entgegengesetzte Hauptwindrichtungen beeinflusst: Eine ausgeprägte westliche Luftleitbahn sorgt für eine gewisse Durchlüftung, während eine belastete Strömung aus östlicher Richtung die Luftqualität negativ beeinflusst.

Die angrenzenden Hauptverkehrsachsen führen zu einer erhöhten Luftschadstoffkonzentration, wobei sich Emissionen entlang der Luftleitbahn verteilen und auch in angrenzende Wohn- und Gewerbegebiete getragen werden können. Aufgrund der starken Versiegelung und des dichten Gebäudebestandes ist mit einer erhöhten nächtlichen Wärmebelastung zu rechnen, insbesondere in den Sommermonaten.

Insgesamt hat das Plangebiet keine eigenständige Bedeutung als Kaltluftentstehungs- oder Frischluftzufuhrbereich, liegt jedoch im Einflussbereich relevanter Luftleitbahnen, die eine gewisse Luftdurchmischung ermöglichen. Lufthygienische Bedenken bestehen daher nicht unmittelbar, dennoch ist die erhöhte Schadstoffbelastung durch den umliegenden Verkehr zu berücksichtigen.

12. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der nicht von oberflächennahen Bergbauaktivitäten betroffen ist. In den angrenzenden Gebieten sind jedoch ehemalige Abbauflächen verzeichnet. Eine Tagesöffnung ist ebenfalls in der Umgebung nachgewiesen.

13. Kampfmittel

Die innerstädtische Lage gibt Anlass zu der Annahme vermehrter Bombenabwürfe während des Zweiten Weltkriegs. In nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.

14. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Altlastenpotenziale vorhanden sind. Direkt im Plangebiet sind keine spezifischen Altlasten verzeichnet, jedoch befinden sich in den angrenzenden Bereichen Altstandorte und Tankstellen. Zudem sind in der Umgebung weitere Verdachtsflächen registriert, die auf eine mögliche Belastung des Untergrundes hinweisen. Eine detaillierte Untersuchung der Bodenverhältnisse und potenziellen Kontaminationen könnte erforderlich werden, um eine abschließende Bewertung vorzunehmen.

15. Immissionen

Lärm
Im räumlichen Geltungsbereich bestehen laut Lärmkarte Immissionen durch Straßenverkehrslärm im Sinne der EG-Umgebungsrichtlinie. Die höchsten Lärmpegel treten entlang der Hachestraße auf, wo Werte von über 75 dB(A) tagsüber erreicht werden. In den angrenzenden Bereichen entlang der Straße „An der Reichsbank“ liegen die Lärmpegel tagsüber zwischen 60 und 69 dB(A). In den innenliegenden Bereichen des Quartiers sinkt die Belastung auf Werte unterhalb von 55 dB(A).

Ähnliches gilt für Lärmimmissionen durch Schienenverkehr. Die Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der sog. Bahnhofstangente der City-Straßenbahn aus dem Jahr 2021 zeigt, dass an den Bestandsgebäuden im Bereich der Bebauungsplanänderung Grenzwertüberschreitungen um 6 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts zu erwarten sind.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Das Plangebiet bleibt wie bisher als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, lediglich bestimmte soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen sollen ausgeschlossen werden. Dies dient einer gezielten Steuerung der Nutzungsstruktur und der Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Entwicklung. Eine Untersuchung verschiedener Varianten ist insofern nicht angebracht und deshalb entbehrlich.

2. Entwurfsbeschreibung

2.1. Nutzungskonzept

Ziel ist eine funktionale Aufwertung des Bereichs rund um das ehemalige Hauptpostgebäude. Die Umnutzung soll die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Innenstadt erhöhen, dazu soll eine angemessene Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und kulturellen Nutzungen entstehen. Dabei müssen aktuelle Entwicklungen im Umfeld (siehe Pkt. II.1.) berücksichtigt werden.

Die Festsetzung des Bereichs als Kerngebiet (MK) soll hierbei bestehen bleiben. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in einem Kerngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Das Gebiet bleibt als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, aber bestimmte soziale und gesundheitliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einer absehbaren einseitigen Konzentration dieser Nutzungen in diesem Teilbereich entgegen zu wirken. Darüber hinaus sind wesentliche Straßen- und Schienenverkehrslärmemissionen zu erwarten, die auf die in diesem Teilbereich vorhandene Bestandsbebauung, in der schon heute keine Wohnnutzungen angesiedelt sind, wirken. Um unzumutbare Störungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden, sollen Wohnnutzungen auch künftig ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss von Nutzungen dient einer gezielten Steuerung der Nutzungsstruktur und der Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Entwicklung. Diese Entwicklungsziele tragen dazu bei, das Plangebiet in Einklang mit den langfristigen Stadtentwicklungsstrategien zu bringen und Essen als attraktiven Wirtschafts-, Kultur- und Einzelhandelsstandort weiter zu stärken.

2.2. Grün und Freiflächen

Der Bebauungsplan Nr. 16/16 ergänzt eine Vielzahl von Bebauungsplänen im Bereich der Essener Innenstadt dahingehend, dass bei Neu- oder Umbaumaßnahmen Flachdächer im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans begrünt werden müssen. Hiervon ist auch der Bebauungsplan Nr. 4/85 betroffen.
Diese Festsetzung trägt zur ökologischen Aufwertung der Innenstadt und zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

2.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

3. Klima und Energie

<u>Klimaschutz und Klimafolgenanpassung</u>

Gemäß der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern". Die Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend in § 1a BauGB aufgeführt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem

Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 S. 1 BauGB).

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023.
In der Klimaanalysekarte wird die stadtklimatische Ist-Situation dargestellt. Auf ihrer Basis und unter Berücksichtigung der Topographie, der Flächennutzung, aktueller Luftbilder sowie der Erkenntnisse aus der großräumigen Stadtklimamodellierung wurden Planungsempfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht abgeleitet und in der Planungshinweiskarte dargestellt. Insbesondere mit Blick auf die prognostizierten klimatischen Veränderungen, die zu einer Vergrößerung der Temperaturunterschiede zwischen Stadt und Umland führen werden, soll auf eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung in Essen hingewirkt werden. Die Planungsempfehlungen sind hierbei als Rahmenvorgaben anzusehen, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Bei der Erarbeitung der Planungshinweise wurden ausschließlich die Umweltaspekte Klima und Lufthygiene betrachtet.

Mit Beschluss des Klimafolgenanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Essen zudem dazu verpflichtet, die Aspekte der Klimaanpassung im gesamten Verwaltungshandeln zu berücksichtigen. Auf Basis der gesamtstädtischen Betroffenheitsanalysen wurden Handlungsempfehlungen zur Klimafolgenanpassung in Essen abgeleitet. Hierzu zählen beispielsweise die Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung, die klimasensible Nachverdichtung in hitzebelasteten Bereichen, die Erstellung von planungsbegleitenden Klimagutachten bei stadtklimatisch besonders relevanten Vorhaben der Bauleitplanung oder die klimaresiliente Gewerbeflächenentwicklung. Als sektoraler Fachplan wird das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept zur stadtklimatischen Bewertung von Bau- und Planvorhaben herangezogen. Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Handlungskarte Klimaanpassung mit den Themenfeldern Hitze und Wasser sowie das Maßnahmenkonzept zur Klimafolgenanpassung.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/85 auf der Grundlage des § 13 BauGB lediglich in einem Teilbereich und lediglich hinsichtlich seiner zulässigen Nutzung geringfügig geändert bzw. ergänzt wird und somit damit kein eigenständiges Bebauungsplanverfahren darstellt, werden hier keine gesonderten, das Klima betreffenden Maßnahmen behandelt.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ wurde im Jahr 2018 für den Bebauungsplan Nr. 4/85 die Begrünungspflicht für Flachdächer und Tiefgaragen als wesentliche Maßnahme der Klimafolgenanpassung ergänzend eingeführt.

<u>Nachhaltige Energieversorgung</u>
Der Aktionsplan nachhaltige Energie und Klima (Sustainable Energy and Climate Action Plan / SECAP) ist Grundlage der Klimaneutralitätsstrategie der Stadt Essen. Aufbauend auf der Beschreibung der energetischen Ausgangsanalyse wurden die Ziele des Pariser Klimaabkommens auf Essen übertragen und Klimaschutzpfade für die Stadt Essen untersucht.
Der SECAP Essen ist in sieben Handlungsfelder gegliedert mit entsprechenden Vorschlägen zu Maßnahmen und Projekten, die es in den nächsten Jahren zu konkretisieren gilt.
Für das Handlungsfeld 2 „Klimaneutrale Quartiere und Gebäude“ wird für Neubauten formuliert: „Im Neubau müssen gleichzeitig flächendeckend effiziente Standards für bilanziell treibhausgasneutrale Gebäude und ressourcenschonende Wohnformen etabliert werden. Eine integrierte, nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung setzt hierfür den konzeptionellen und planerischen Rahmen des städtischen Handelns.“

Unter dem Handlungsschwerpunkt: „Klimafreundliche Gebäude/Quartiere“ wird folgende Maßnahme formuliert: „Klimaneutral neu bauen - Leitlinien zum Klimaschutz nicht-städtischer Neubauvorhaben.“
Entsprechende Leitlinien für die energieeffiziente Planung und klimaschutzrelevante Kriterien mit dem Ziel der Klimaneutralität beim Wohnungsneubau sollen im Rahmen des SECAP-Prozesses noch erarbeitet und zukünftig entsprechend gewürdigt werden.

Am 1. Januar 2024 ist das geänderte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Gesetz zur Wärmeplanung in Kraft getreten mit der Zielsetzung, dass deutlich weniger fossile Energie aus Öl, Kohle oder Erdgas zum Heizen und Kühlen von Gebäuden genutzt wird. Maßgeblicher Inhalt des GEG ist, dass in Neubauten in Neubaugebieten ab 2024 nur neue Heizungen eingebaut werden, die mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden.

Entsprechend § 42 a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) besteht die Pflicht, dass für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 ein Wärmeplan erstellt werden muss. Die kommunale Wärmeplanung ist allgemein als strategische Planung zu verstehen, der weitere detailliertere Planungen beispielsweise für einzelne Quartiere oder Energiequellen folgen.
Eine erste Information zur Integrierten Kommunalen Wärmeplanung in Essen ist im Juni 2024 erfolgt. Der formelle Abschluss der Kommunalen Wärmeplanung muss zwingend bis Ende Juni 2026 erfolgen.

Aufgrund der oben genannten gesetzlichen Regelungen sind die Vorgaben hinsichtlich der Energieversorgung der in Rede stehenden Planung grundsätzlich vorgegeben. Eine Abstimmung mit der in Vorbereitung befindlichen kommunalen Wärmeplanung der Stadt Essen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

<u>Mobilität und Verkehr</u>
Die Stadt Essen hat sich 2014 das Ziel eines neuen Modal Splits gesetzt. Dieser sieht für das Stadtgebiet bis 2035 jeweils 25 % für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr vor. Im Rahmen eines Mobilitätsplans soll hiermit eine Neuausrichtung stattfinden und der ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr ausgebaut und gestärkt werden.

Mit der derzeit im Bau befindlichen „Citybahn“ wird künftig eine weitere Straßenbahnlinie direkt am Hauptbahnhof bzw. Willy-Brandt-Platz in Ost-West-Richtung oberirdisch verlaufen.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1-3 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Entsprechend der Lage des Grundstücks am Rand der Essener Innenstadt, der vorhandenen Nutzungen sowohl in der unmittelbaren als auch in der weiteren Umgebung und der Verkehrsgunst am Essener Hauptbahnhof stellt sich die städtebauliche Situation als typisches Kerngebiet dar.
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/85 wird lediglich in einem Teilbereich durch eine ergänzende textliche Festsetzung geändert. Die Aktualisierung des Planungsrechts soll die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Innenstadt erhöhen, dazu soll eine angemessene Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und kulturellen Nutzungen entstehen.
Das Gebiet bleibt als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, aber bestimmte soziale und gesundheitliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einer absehbaren einseitigen Konzentration dieser Nutzungen in diesem Teilbereich entgegen zu wirken. Darüber hinaus sind wesentliche Straßen- und Schienenverkehrslärmemissionen zu erwarten, die auf die in diesem Teilbereich vorhandene Bestandsbebauung, in der schon heute keine Wohnnutzungen angesiedelt sind, wirken. Um unzumutbare Störungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden, sollen Wohnnutzungen auch künftig ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss von Nutzungen dient einer gezielten Steuerung der Nutzungsstruktur und der Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Entwicklung. Diese Entwicklungsziele tragen dazu bei, das Plangebiet in Einklang mit den langfristigen Stadtentwicklungsstrategien zu bringen und Essen als attraktiven Wirtschafts-, Kultur- und Einzelhandelsstandort weiter zu stärken.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Bestimmung „Deutsche Bundespost" kann aufgrund der Aufgabe dieses Standortes als Hauptpostgebäude und anschließender Veräußerung und anderweitigen Nutzung entfallen. Die Festsetzung wird ersetzt durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und/oder Nutzungen, um diesen Teilbereich des Kerngebietes als MK Teil 1 von den nördlich anschließenden Kerngebieten abzugrenzen.

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich und deshalb entbehrlich. Der Bebauungsplan Nr. 4/85 bleibt weiterhin rechtsverbindlich.

<u>Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO):</u>
Die Festsetzung des Bereiches als Kerngebiet (MK) soll bestehen bleiben. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in einem Kerngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
An diesen verordnungsrechtlichen Katalog der Baugebietsvorschriften des § 7 BauNVO schließen sich die Bestimmungen des § 13 BauNVO („Gebäude und Räume für freie Berufe") an. § 13 BauNVO hat die Zulässigkeit konkreter Nutzungsarten bzw. Berufsgruppen zum Gegenstand und ergänzt die zulässigen Nutzungsarten (auch) in einem Kerngebiet. Unter den Begriff „freie Berufe" fallen zum Beispiel die selbstständigen Berufstätigkeiten der Ärzte, Rechtsanwälte, Ingenieure, Architekten, Steuerberater, Finanzmakler, Wirtschaftsprüfer, Vermessungsingenieure u.v.m. Die regelungstechnische Sonderstellung

dieser Berufsgruppen soll den Umstand verdeutlichen, dass sie mit allen Baugebieten verträglich sind. Damit kommt es auf ihre Gebietsverträglichkeit nicht an.

§ 13 BauNVO regelt, dass Gebäude(teile) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, u. a. in einem Kerngebiet unbeschränkt allgemein zulässig sind.

Um eine Belebung des innerstädtischen Bereiches zu erreichen sind unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlichem Publikum, unterschiedlicher Frequentierung und unterschiedlichen Öffnungszeiten üblich und erforderlich. In dem Gebäude sind jedoch mehrere medizinische Einrichtungen und Arztpraxen, wie man sie von der jeweiligen Größenordnung her aus einem klassischen medizinischen Versorgungszentrum kennt, untergebracht.
Diese Nutzungen werden allerdings in einem begrenzten Zeitfenster ausgeübt, so dass die angestrebte Nutzungs- und Frequentationsvielfalt nicht erzielt wird. Da diese Nutzungen im betroffenen Teilbereich bereits vorherrschen, würde eine weitere Ansiedlung der angestrebten Nutzungsvielfalt zuwiderlaufen.

Eine Möglichkeit der Feinsteuerung hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten bzw. Berufsgruppen stellt § 13 BauNVO nicht dar. Eine Beschränkung hinsichtlich der maximal zulässigen Flächengröße ist ebenfalls nicht Regelungsinhalt von § 13 BauNVO.
§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ermöglichen allerdings dahin gehende bauleitplanerische Festsetzungen, dass bestimmte Arten der von § 13 BauNVO erfassten Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser rechtlichen Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Der fortentwickelte Bebauungsplan enthält deshalb künftig die Festsetzung, dass Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie freie und gleichgestellte gewerbliche Berufsausübungen aus diesen Nutzungen nicht zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dadurch gewahrt.
Mit dieser Regelung wird ein städtebauliches Steuerungsinstrument geschaffen, das eine geordnete Entwicklung des Kerngebiets sicherstellt und den Charakter der Innenstadt stärkt.

Auf die Bestandsnutzungen wirkt sich die Festsetzung zum Ausschluss der Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie freie und gleichgestellte gewerbliche Berufsausübungen aus diesen Nutzungen nicht aus.

Wohnnutzungen sind im Bereich dieser Bebauungsplanänderung bisher nicht vorhanden. Aufgrund der auf die Bestandsbebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr ist in diesem zentralen Innenstadtbereich eine Wohnnutzung auch in Zukunft nicht angebracht. Angeführt werden müssen insbesondere die Straßenverkehrslärmemissionen aus dem Bereich der Kreuzung Hachestraße / Willy-Brandt-Platz, der Hachestraße südlich und der Straße „An der Reichsbank" westlich der Bestandsbebauung sowie dem mit der Nutzung der Handelsflächen des Gebäudes „Königshof" verbundenen Andienungsverkehr über die Straße „An der Reichsbank".
Hinsichtlich des Schienenverkehrs gehen Lärmemissionen von den südlich der Hachestraße angrenzenden Betriebsflächen der Deutsche Bahn AG in unmittelbarer Nähe des Essener Hauptbahnhofes aus. Außerdem sind voraussichtlich wesentliche Emissionen aus der auf der Hachestraße geplanten oberirdischen Straßenbahn („Bahnhofstangente") zu berücksichtigen. Zusammengefasst sind die im Bereich dieser Bebauungsplanänderung auf die Bestandsbebauung einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar. Darüber hinaus sind Lärmemissionen vom westlich angrenzenden Willy-Brandt-Platz aus der Nutzung als Veranstaltungsort (z. B.

Weihnachtsmarkt) zu erwarten. Die nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung gemäß § 1 BauNVO wird deshalb dahingehend ergänzt, dass Wohnungen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB)

2.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Absatz 5 Nr. 2 BauGB)

Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Teilbereich MK Teil 1 liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Vor der Baureifmachung sind weitergehende Erkundungs- und ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadens-technischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Bei künftigen Baumaßnahmen ist den Hinweisen und Vorgaben der eingeschalteten, von der Bergbaubehörde öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Folge zu leisten. Nähere Informationen sind bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie für NRW erhältlich.

3. Hinweise

3.1. Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.
Der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans – in ha	**0,77**
Baugebiete	
Kerngebiet (MK)	0,77

IX. Auswirkungen der Planung

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/85 auf der Grundlage des § 13 BauGB lediglich in einem Teilbereich und lediglich hinsichtlich seiner zulässigen Nutzung geringfügig geändert bzw. ergänzt wird, wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Änderung des Bebauungsplans (hier: Ausschluss von Nutzungsarten durch textliche Festsetzung) die Bestandssituation nicht verändert, neue Baurechte werden nicht ermöglicht.

Die Festsetzung des Bereichs als Kerngebiet (MK) bleibt bestehen. Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Das bestehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude wird auch künftig als solches genutzt.

Auswirkungen durch die Planung sind deshalb ausgeschlossen.

X. Umweltauswirkungen

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/85 auf der Grundlage des § 13 BauGB lediglich in einem Teilbereich und lediglich hinsichtlich seiner zulässigen Nutzung geringfügig geändert bzw. ergänzt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Bestandssituation durch die Änderung des Bebauungsplans (hier: Ausschluss von Nutzungsarten durch textliche Festsetzung) nicht verändert, neue Baurechte werden nicht ermöglicht.

Umweltauswirkungen durch die Planung sind deshalb ausgeschlossen.

XI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Wie unter Pkt. II.1. beschrieben ist nach Aufgabe verschiedener Dienststellen der Deutsche Post AG und (zum Teil großflächiger) Vermietung an (vornehmlich) medizinische Praxen und Betriebe ein Bedarf für diese Gemeinbedarfsfläche nicht mehr gegeben. Deshalb soll die Fläche neuen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden. Ziel ist eine funktionale Aufwertung des Bereichs rund um das ehemalige Hauptpostgebäude. Die Umnutzung soll die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Innenstadt erhöhen, dazu soll eine angemessene Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und kulturellen Nutzungen entstehen. Dabei müssen aktuelle Entwicklungen im Umfeld (siehe Pkt. II.1.) berücksichtigt werden.

Um einer bereits absehbaren einseitigen Konzentration bestimmter sozialer und gesundheitlicher Nutzungen in diesem Teilbereich der Innenstadt entgegen zu wirken, sollen diese Nutzungen künftig ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss dient einer gezielten Steuerung der Nutzungsstruktur und der Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Entwicklung. Diese Entwicklungsziele tragen dazu bei, das Plangebiet in Einklang mit den langfristigen Stadtentwicklungsstrategien zu bringen und Essen als attraktiven Wirtschafts-, Kultur- und Einzelhandelsstandort weiter zu stärken.

XII. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und -entwicklung

Andreas Müller
Amtsleiter

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Dr.-Ing. Ecevit Agu
Geschäftsbereichsvorstand