Erstausfertigung

Bebauungsplan Nr. 4/85 „Innenstadt, südlicher Teil"
3. Änderung, Bereich Willy-Brandt-Platz / An der Reichsbank

Der Bebauungsplan wird durch folgende planungsrechtliche Festsetzungen geändert:

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Absatz 5, 8 und 9 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie freie und gleichgestellte gewerbliche Berufsausübungen aus diesen Nutzungen nicht zulässig.

1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Absatz 5 und 8 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 sind Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 sind Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 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 bergschadenstechnischer 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.

Hinweise

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefert 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.

Für die geänderte städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauen Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Geschäftsbereichsvorstand 7 — Fachbereichsleiter

Satzungsbeschluss
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/85 „Innenstadt, südlicher Teil", Bereich Willy-Brandt-Platz/An der Reichsbank gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Essen vom 08.07. .2026, wonach die geänderte städtebauliche Planung unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) als Satzung beschlossen wurde.
Der geänderte Bebauungsplan hat zu diesem Zweck in der Sitzung des Rates der Stadt Essen ausgehangen.

Essen, den 15.07 .2026
Der Oberbürgermeister
i.V.
Geschäftsbereichsvorstand 7

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 08.07 .2026 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/85 „Innenstadt, südlicher Teil", Bereich Willy-Brandt-Platz/An der Reichsbank gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 16.07 .2026
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 14.08. .2026 veröffentlicht worden.

Essen, den 18.08 .2026
Der Oberbürgermeister
i.A.

Textliche Festsetzungen:

1. In den MK-Gebieten zwischen Hindenburgstraße und Lindenallee sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig.
2. In den MK-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen: Imbißstuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.
3. In dem MK-Gebiet zwischen Kibbelstraße, III. Hagen, Logenstraße, Lindenallee sind gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO in dem 1. und 2. Garagengeschoß 120 öffentliche Stellplätze zulässig.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig. Es ist nur eine leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) erlaubt.

Hinweise:

1. Spielbereich "B" siehe RdErl. des Innenministers von NRW v. 31.07.1974 (MBL. NW. 1974 S. 1072) in der jetzt gültigen Fassung.
2. Standorte von ehemaligen Anlagen des Zivilschutzes:

[S] Schutzbauwerk
[R] Rettungsstelle

Lage und Ausdehnung sind nur ungefähr bekannt, Hohlräume können vorhanden sein.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982 ", (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982).

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Plan wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

- Begrünung von Flachdächern:
  Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 20 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.
  Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.
- Begrünung von Tiefgaragen:
  Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die o. g. Ergänzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16/16 „Flachdachbegrünung Escner Innenstadt". Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.01.2018 rechtskräftig geworden.

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

Essen, den 20.06.2018

Abteilungsleiter Bauleitplanung
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sofern Planzeichen mit vorhandenen Flurstücksgrenzen oder Gebäudebegrenzungen zusammenfallen ist das begleitende Linienelement grau

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Reine Wohngebiete WR
- Allgemeine Wohngebiete WA
- Mischgebiete MI
- Kerngebiete MK
- Gewerbegebiete GE

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 bis 21 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,7
- Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze z.B. III
  - zwingend z.B. (III)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise o
- nur Einzelhäuser zulässig E
- Geschlossene Bauweise g

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche über öffentlicher Grünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie für Verkehrsfläche auf Waldthausen-Brücke
- Einfahrt
- Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1,2,3 u. 7 BBauG)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flurstücke in der Umlegung (U 4/71) z.B. 130 U
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umspann- bzw. Trafoanlage
- Kirche
- Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schrift
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z.B. Zahl der Vollgeschosse
- Überbauung z.B. Arkade, Durchgang
- Baugrenze für Überbauung
- Aufgehobene Festsetzungen X

Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger 1
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit 2
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit 3
- Fahrrecht zugunsten Kettwiger Str. Nr. 36 und I. Dellbrügge Nr. 6 4
- Leitungsrecht zugunsten des RWE 5
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des RWE 6

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kenntlichmachungen (§ 9 Abs. 5 u. 6 BBauG)
- Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§3 Denkmalschutzgesetz NW -DSchG- v. 11.03.1980): Einzelbauten D
- Fassaden
- Begrenzung der U-Bahn (Planfeststellt gem. Personen-beförderungsgesetz -PBefG-)
- Anlage der unabhängigen Löschwasserversorgung (Zisterne) Z
- gem. Gesetz über bauliche Maßnahmen zum Schutz der Zivilbevölkerung (SBauG) v. 09.09.1965
- Bergbau- u. geologische Verhältnisse: alter Stollen (querschlägig)
- Flözausgehende (Flöze ilw. abgebaut)
- Störung

Sonstige Signaturen
- Straßenachse
- Polygonzeige
- Messungslinie
- Schnittverlauf, Numerierung und Stationierung der Sonderpläne
- vorhandene Fußgängerbereiche
- Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung

Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) - RdErl. d. Innenministers v. 20.12.1978 - I D 2 - 7120 - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974 zugrunde.

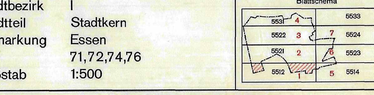
Stand der Planunterlagen:

Bestandsangaben vom Juli 1985

Höhenangaben von 1983

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 2a, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV. NW. 1982 S. 753) Landesbauordnung vom 26.6.1984 (GV. NW. S. 419).

Blattschema



Der Bebauungsplan besteht aus 7 Blättern (siehe Blattschema) und dem Text.
Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 24.09. 1985
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

stadt essen

Bebauungsplan Innenstadt

südlicher Teil
3. Änderung, Bereich
Willy-Brandt-Platz/An der Reichsbank vom 04.12.1985

Ordnungs-Nr. 4/85
Blatt 1

Stadtbezirk	I
Stadtteil	Stadtkern
Gemarkung	Essen
Flur	71,72,74,76
Maßstab	1:500

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Stadtplanung und Stadterneuerung — Stadtplanungsamt
Beigeordneter — Leiter des Stadtplanungsamtes

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 24.09. 1985
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.09.1985, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 26.09.1985
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 07.10.1985 bis 07.11.1985 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 08.11.1985
Der Oberstadtdirektor
i.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.11.1985, durch den der Plan einschließlich der inzwischen eingetretenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 28.11.1985
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 2.12.85 — 42.35.2-12.03 (Essen 5525) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 2.12.1985
I. A.

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 vom 13.12.1985 bekanntgemacht worden.
Essen, den 16.12.1985
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Rothensee
(Rothensee)
techn. Angest.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes