

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 2/87
"Viehofer Platz / Pferdemarkt"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Flächengrößen
- IV. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

*Siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Viehofer Platz/Pferdemarkt" ist durch Signatur eindeutig festgesetzt. Der Plan erfaßt folgende Gebiete:

Viehofer Platz, Grundstücke der Kath. Kirchengemeinde St. Gertrud, Straße Pferdemarkt, Rottstraße vom Pferdemarkt bis Friedrich-Ebert-Straße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

Das Planungsgebiet um den Viehofer Platz liegt am Rand der nördl. Innenstadt, die in ihrer Entwicklung als Einkaufszone der Bedeutung der südl. Innenstadt nicht nachkommt. Mit dem B-Planentwurf "Viehofer Platz/Pferdemarkt" ist nun beabsichtigt, einen Beitrag zur Aufwertung des nördlichen Innenstadtteiles zu leisten. Insbesondere soll eine Wiederbelebung dieses einst als Verkehrsknotenpunkt gut frequentierten Platzes erreicht werden.

In früheren Jahren war der Viehofer Platz ein bedeutender, weil belebter Innenstadtbereich, von dem aus die Ausfallstraßen in die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile führten sowie ein Kreuzungspunkt für mehrere Straßenbahnlinien, die die City mit den Stadtteilen verbanden.

Die Wohnbereiche im Nord- und Ostviertel um die Gladbecker Straße, Altenessener Straße und Stoppenberger Straße sowie um die Gerlingstraße wurden von diesem Bereich vor dem 2. Weltkrieg und auch noch einige Zeit danach, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, versorgt.

Der heutige ca. 45 - 65 m breite Straßenausbau des nördlichen Teiles des Viehofer Platzes zwischen "Rheinischer Platz" und "Schützenbahn" wirkt als Zäsur und hängt das Nord- und Ostviertel weitgehend von der nördlichen City ab.

Mit diesem "verkehrsgerechten" Ausbau wurde die Funktion des Viehofer Platzes als Verbindung zwischen den nördlichen und östlichen innenstadtnahen Wohnvierteln und dem Stadtkern entscheidend geschwächt. Es setzte

eine Verödung dieses Stadtbereiches ein und damit ging auch die Versorgungsfunktion weitgehend verloren.

Die Standortentscheidung für die Gesamthochschule / Universität im Nordviertel an der Gladbecker Straße / Reckhammerweg erfolgte u.a. auch mit dem Ziel, dieses einst aktive Viertel wieder zu neuem Leben zu erwecken. Diese Erwartungen konnten bisher wegen der ausgebliebenen notwendigen städtebaulichen Ergänzungs- und Begleitmaßnahmen noch nicht erreicht werden und die heute vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte im Bereich Viehofer Straße und Rottstraße haben weiterhin Existenzprobleme.

Damaliges und auch heutiges städtebauliches Erfordernis ist somit eine Umgestaltung des Viehofer Platzes mit seinem Umfeld und seine bessere Einbeziehung in das Gefüge der Einkaufszonen der City mit dem Ziel, daß die Bevölkerung diesen Bereich wieder im größeren Maße "annimmt".

Für das Entwurfskonzept waren 3 Aspekte besonders wichtig:

1. der stadträumlich unbefriedigende Zustand dieses Bereiches, der dem heutigen Geltungsanspruch nicht mehr entspricht,
2. die mangelnde Attraktivität der Nutzung am Rand und auf dem Platz,
3. der Viehofer Platz soll in Zukunft wieder Verkehrsknoten zur Verbindung der nördlichen City mit den Stadtteilen werden.

Wesentlicher Faktor, der die Chance zur Wiedergewinnung der ehem. Bedeutung dieses Platzes erhöhen soll, ist die Ost-West-Spange der U-Bahn, die sich zur Zeit schon im Bau befindet und ca. 1991 in Betrieb gehen wird, womit die oberirdische Straßenbahnführung entfällt.

Mit dem danach geplanten Umbau der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße/Gladbecker Straße/Rottstraße ergibt sich auch für den Viehofer Platz ein neuer Zuschnitt, der günstige Voraussetzungen für eine Umgestaltung dieses Bereiches eröffnet.

Entsprechend der durch den U-Bahnbau wachsenden verkehrlichen Bedeutung dieses Raumes ist beabsichtigt, einen großzügigen U-Bahnhof Viehofer

Platz / Rheinischer Platz anzulegen mit Zugängen, die leicht erkennbar sind und ein unproblematisches Erreichen des U-Bahnhofes gewährleisten.

Als Anziehungspunkt und zur Attraktivitätssteigerung dieser Cityrandlage ist eine Bebauung des Platzbereiches nördlich der Gertrudiskirche vorgesehen. Sie soll der Unterbringung eines qualifizierten Marktes und daneben auch als Ersatz für den bisher auf dem Weberplatz vorhandenen Viktualienmarkt dienen. Der zur Nutzung des Bauwerkes benötigte Parkraum soll teilweise in einer unter dem Baukörper geschobenen Parketage angeboten werden. Die restlichen notwendigen Stellplätze werden in dem 'Parkhaus Rottstraße' nachgewiesen.

Dem nördlichen Teil der Innenstadt soll so ein markantes Erscheinungsbild verliehen werden, um den Besucherstrom der südl. Innenstadt auch in die nördliche zu lenken bzw. die Innenstadtbesucher aus den nördlichen Stadtteilen zu veranlassen - soweit sie ÖPN-Verkehrsmittel benutzen - bereits am Viehofer Platz auszusteigen.

Im einzelnen sind im Rahmen des B-Planverfahrens folgende Festsetzungen geplant:

a) Markthalle Viehofer Platz

Die überbaubaren Flächen für die Markthalle wurden so gewählt, daß die Dominanz der Kirche St. Gertrud nicht infrage gestellt wird. Dies gilt gleichermaßen auch für die geplanten Höhen der Markthalle.

So ist nördlich des Kirchengrundstückes eine Freifläche festgesetzt, die die Funktion eines kleineren innerstädtischen Platzes übernehmen kann und einen günstigen Übergang von dem Kirchenbauwerk zu dem Markthallengebäude ermöglicht. Während die gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Markthalle mit ihren Außenanlagen zum Verweilen einladen, kann der Blick auf die Kirche und das Umfeld genossen werden.

Dieser Platz dient auch als Verbindung zur U-Bahnhaltestelle, wenn die Markthalle geschlossen ist.

Da auch die übrigen Freiflächen, die an die Markthalle angrenzen, wegen der Verbindungsfunktionen und der öffentl. Zugänglichkeit als öffentliche Verkehrsfläche (überwiegend mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich) festgesetzt wurden, sind diese Flächen bei der Ermittlung und Festlegung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl nicht anrechenbar. Während die Baunutzungsverordnung in MK-Gebieten eine Grundflächenzahl von 1,0 erlaubt, wird die Geschoßflächenzahl bei einer II-geschossigen Bebauung mit 1,6 vorgegeben. Die im überarbeiteten Entwurf geplante GFZ von 2,0 und somit Überschreitung um 0,4 wird mit der o.a. Zielsetzung, den angrenzenden Freiraum öffentlich zugänglich zu machen und mit der Notwendigkeit, für eine Markthallennutzung ausreichende Verkaufsflächen auf minimaler Fläche anzubieten, begründet und städtebaulich für vertretbar gehalten.

Aufgrund der bei der Markthallenplanung zu beachtenden örtlichen Gegebenheiten bzw. aktuellen Planungen, wie U-Bahnzugang, Gertrudiskirche, Pfarrhaus, Freiraumplanung und innere Organisation der Markthalle, verbleibt ein Abstand zwischen der östlichen Baugrenze der Markthalle und dem 'Kepablock' von ca. 9,00 m bis 13,00 m. Bei einer Höhe der Markthalle in diesem Bereich zwischen 8,00 m und 11,00 m reicht die Abstandsfläche für die Markthalle (bei MK-Gebieten 50 % der Gebäudehöhe) aus.

Da die Höhe des vorhandenen Kepablockes ca. 20 m beträgt, reicht hierfür die o.a. verbleibende Fläche nicht aus, weil sich Abstandsflächen nicht überlagern dürfen. Die Unterschreitung der Abstandsfläche geht somit zu Lasten der geplanten Markthalle. Dies wird jedoch für vertretbar gehalten, da die Belichtung und Belüftung der Markthalle durch entsprechende Dachkonstruktionen ausreichend sichergestellt werden kann.

Die höhenmäßige Festsetzung der Markthalle soll unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Damit der im Bereich des Markthallengrundstückes verlaufende Hauptsammler der Stadt Essen (Entwässerung) nicht beeinträchtigt wird, darf die Oberkantenfußbodenhöhe (OKF) des untersten Geschosses von 55,70 m ü. NN nicht unterschritten werden.

Weiter müssen im Rahmen der Hochbauplanung entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zum Schutze des Baukörpers und zum Schutze der städt. Abwasseranlagen im Einvernehmen mit der Stadt festgelegt werden. Auch muß sichergestellt werden, daß die innerhalb der Markthalle vorhandenen Einsteigeschächte auch künftig zugänglich sind. Die Schachtabdeckungen sind gegen Innendruck zu sichern.

Die OKF-Höhen der zum Viehofer Platz bzw. Viehofer Straße hin orientierten Erdgeschosse müssen die vorhandenen Straßenhöhen berücksichtigen, damit ein unproblematischer Anschluß erfolgen kann.

Für den Teil der Markthalle, der unmittelbar vor der Gertrudiskirche liegt, ist eine Gebäudehöhe von max. 69,50 m ü. NN festgesetzt, die Höhe des übrigen Baukörpers wurde mit 71,50 m ü. NN ausgewiesen. Gegenüber der bisherigen Planung konnte eine geringfügige Reduzierung erreicht werden.

Über diese Gebäudehöhen hinaus sind untergeordnete Dachkonstruktionen für die Be- und Entlüftung (s. textl. Festsetzung) zulässig.

Die o.a. Höhenangaben beziehen sich auf den Stadthorizont (1982).

Die Andienung der Markthalle soll mit Hilfe eines Tunnels erfolgen, der im Einmündungsbereich der Straßen Pferdemarkt / Schützenbahn beginnt (Tunnelmund) und unter der Fußgängerzone zur Markthalle (Untergeschoß) verläuft.

Sollte in Einzelfällen eine Andienung über die o.a. Zufahrt nicht möglich sein, so kann die Anlieferung in Ausnahmefällen auch oberirdisch erfolgen, aber nicht von der Viehofer Straße aus bzw. nicht im Bereich zwischen Markthalle und dem östl. angrenzenden Baublock ('Kepablock').

Bedingt durch den Bau der Markthalle wird ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen. Hinsichtlich der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze werden diese in der Tiefgarage unter der Markthalle bzw. im Parkhaus 'Rottstraße' untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze für die Markthalle kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens ermittelt werden.

Eine Verschlechterung der Parkplatzsituation für die Anlieger des Pferdemarktes ist nicht zu befürchten, da diese Problematik im Zusammenhang mit der Parkplatzplanung für die gesamte Innenstadt zu betrachten ist. Demnach wird angestrebt, die Parkplatzkapazität in der Innenstadt permanent zu vergrößern (Beispiele: Tiefgarage Kennedyplatz / Parkhausneubau Deutschlandhaus), so daß die vorhandenen Parkhäuser entlastet werden und somit den zusätzlichen Anforderungen gerecht werden können.

b) Straßenverkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Die Schließung der Straße Pferdemarkt wird im Hinblick auf die Neugestaltungsabsichten im Bereich 'Viehofer Platz / Pferdemarkt' für unbedingt erforderlich gehalten, um eine anspruchsvolle Neuordnung des gesamten Raumes zu ermöglichen. Hierdurch soll eine grundlegende Änderung der derzeit nicht zufriedenstellenden Situation mit dem Ziel einer deutlichen Niveauehebung erreicht werden.

Bei Öffnung der Rottstraße zur Friedrich-Ebert-Straße (Innenstadtring) wird eine Befahrung des Pferdemarktes aus verkehrstechnischer Sicht entbehrlich.

Auch wird eine Fahrspur über den Pferdemarkt (mit Ladezone) nicht für vertretbar gehalten, da Lieferfahrzeuge die Platzgestaltung bzw. das Erscheinungsbild des Platzes beeinträchtigen, was ebenfalls eine trennende Wirkung hätte. Außerdem könnten hierdurch die Andienungsprobleme auch nicht gelöst werden, da zwischen der uneingeschränkten Befahrbarkeit und z.B. dem Lastenaufzug von Dellbrügger & Klinge

noch ca. 40 - 50 m Fußgängerbereich liegen und hier ebenfalls nur über Sonderregelungen angedient werden kann.

Die schon früher vorgebrachte Anregung (1. Offenlage) den künftig entfallenden Verkehrsraum zum Parken und Andienen zu nutzen, wurde aufgenommen und im Einmündungsbereich zur Rottstraße im B-Plan berücksichtigt. Hier ist im B-Plan eine öffentl. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Parken' enthalten. Auf dieser Fläche können auch Ladezonen untergebracht werden.

Diese Parkplatzplanung wird im Hinblick auf die angrenzende Kindergartennutzung für vertretbar gehalten, da die Kindergartenfläche auf Kosten der derzeitigen öffentlichen Verkehrsfläche vergrößert wird. Hierdurch wird bereits ein größerer Abstand zwischen dem derzeitigen Kindergartengrundstück und der künftigen Verkehrsfläche erreicht (bis zu 10 m). Diese zusätzliche Fläche für den Kindergarten kann so genutzt werden, daß ein günstiger Übergang vom Spielbereich zur öffentl. Verkehrsfläche geschaffen werden kann. Zudem wird die Auffassung vertreten, daß gegenüber der heutigen Nutzung (4 Fahrspuren und beidseitigen Parkstreifen unmittelbar an den Kindergarten angrenzend) eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.

Der Bereich an der Einmündung zur Schützenbahn hin wurde nicht in den B-Plan einbezogen, da hier die Entwurfsplanung bezüglich der Oberflächengestaltung erst erarbeitet wird und konkrete Abgrenzungen noch nicht vorgenommen werden konnten. Die Errichtung eines Parkplatzes ist aber von jeher vorgesehen und auch in dem Verkehrskonzept enthalten. Durch diese Anordnung der Parkplätze in der Nähe der Geschäfte werden Voraussetzungen für die Planungsziele geschaffen, um die Existenz der anliegenden Geschäfte zu sichern.

Die Unterbringung eines Teiles der notwendigen Stellplätze für die Markthalle in dem Parkhaus Rottstraße bewirkt eine Belebung des Bereiches, da zwangsläufig zwischen dem Parkhaus und der Markthalle gegangen wird. Von der Verwaltung wird die Auffassung vertreten,

daß die Fußgänger den Weg von dem Parkhaus über den Pferdemarkt zur Markthalle wählen und zwar aus folgenden Gründen:

- optische Anbindung an den Pferdemarkt erfolgt durch zueinander passende Bodenbeläge
- der Weg über den Pferdemarkt ist kürzer und ohne Fahrverkehr
- die Oberflächengestaltung wird attraktiv und einladend sein.

Für den B-Planbereich wird angestrebt durch ein hochwertiges Warenangebot in Verbindung mit einer aufwendigen Gestaltung ein intaktes innerstädtisches Leben zu entwickeln.

Sicherlich werden die Autofahrer, die heute den Pferdemarkt mit dem Pkw befahren, nicht zu bewegen sein, künftig hier herzuziehen. Vielmehr wird angestrebt, den Fußgängerstrom verstärkt in die nördliche Innenstadt mit den o.a. Maßnahmen zu lenken.

Hierzu trägt auch das vorhandene und geplante U-Bahnnetz mit den entsprechend angeordneten Haltepunkten bei.

Im Hinblick darauf, daß der Individualverkehr ebenfalls zum innerstädtischen Leben benötigt wird, wurde er auch bei der Planung der Innenstadt berücksichtigt. So tangieren die Fahrstraßen den Pferdemarkt, es bestehen Sichtbeziehungen vom künftigen Platz aus und somit auch unmittelbare Kontakte. Hier sind auch die Standorte der Taxis (im Bereich der Rottstraße) vorgesehen. Eine Festsetzung der Standorte im B-Plan ist nicht zweckmäßig, da das Taxikonzept in Abstimmung mit den Betreibern, den jeweiligen Anforderungen angepaßt werden muß.

Es wird nicht verkannt, daß künftig kein Kfz-Verkehr den Pferdemarkt uneingeschränkt queren kann und dadurch ein bisheriger Werbeeffect für die Anlieger verlorenght.

Im Hinblick darauf, daß die an den Pferdemarkt angrenzenden Straßen in beide Richtungen befahrbar sind, wird durch die sichtbare Ausrichtung der Werbeanlage zur Rottstraße bzw. Schützenbahn zusammen mit

den sonstigen städtebaulichen Vorteilen, keine Verschlechterung eintreten.

Hinsichtlich der Andienungproblematik wird ausgeführt, daß auf der Grundlage der 'Satzung über den Andienungsverkehr (Sondernutzung) in Fußgängerbereichen der Stadt Essen vom 30.10.79' die Andienung der einzelnen Geschäfte etc. sichergestellt werden kann. Die Andienungszeiten können u.U. abweichend von den generell festgelegten Zeiten geregelt werden, wenn dies wegen der örtlichen Verhältnisse und aus wirtschaftlichen Gründen der Anlieger notwendig ist (gem. § 6 der 'Andienungssatzung'). Somit stellt die Schließung des Pferdemarktes für den Fahrverkehr und hierdurch bedingte Veränderung der Andienung keine Existenzgefährdung der Geschäfte dar.

Eine solche Regelung entspricht im übrigen auch der Praxis in anderen Städten und stellt daher keine besondere Härte dar.

Eine endgültige Festlegung der Andienungszone erfolgt im Rahmen der Einbeziehung der teileingezogenen Flächen in die Andienungssatzung. Die Andienungsprobleme werden mit den Betroffenen erörtert und abgestimmt.

Dieses Vorgehen ist sinnvoll und vertretbar, da die Andienung im Einzelfall sichergestellt und somit eine dem aktuellen Stand entsprechende Lösung gefunden werden muß. Bedingt durch z.B. Veränderungen der Lieferzugänge kann sich eine andere Andienungsnotwendigkeit ergeben. Eine Festsetzung der Andienungszone im B-Plan ist deshalb nicht zweckmäßig, weil hier die sich verändernden Situationen nicht zu übersehen sind und eine Anpassung im Rahmen eines B-Planverfahrens zu aufwendig ist.

- uneingeschränkter Straßenverkehr

Der nordöstliche Innenstadtbereich ist an den Innenstadtring z.Z. über die Fontänengasse und die Straße Pferdemarkt angebunden. Damit die o.a. Planungsziele für den Bereich Pferdemarkt auch aus verkehrstechnischer Sicht vertretbar sind, soll eine neue direkte Anbindung der Rottstraße an den Innenstadtring erfolgen. Dieser Anschluß ist

geeignet, die notwendigen verkehrlichen Funktionen zu übernehmen. Verkehrsplanerisch ist sie gegenüber dem Pferdemarkt als gleichwertig anzusehen, zumal auch heute schon die nördliche Innenstadt für Verkehr aus dem Süden über die Fontänengasse erschlossen wird.

Die Rottstraße wird insgesamt neu gestaltet. Mit der Realisierung des südlichen Teilabschnittes ist bereits begonnen worden. Für den innerhalb des B-Planes liegenden Teilabschnitt wird die auf der Grundlage des B-Planes noch zu erstellende Ausbauplanung die erforderlichen Stellplätze sowie die notwendige Andienung der Anlieger berücksichtigen.

c) U-Bahnzugang 'Rheinischer Platz / Markthalle'

Der planfestgestellte U-Bahnzugang wurde entsprechend im B-Plan berücksichtigt. Ausgehend von der planfestgestellten Vorgabe ist eine Überdachung des U-Bahnzuganges vorgesehen, die sich der Markthallenplanung anpaßt. Entsprechende Festsetzungen im B-Plan schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung.

d) Fläche für den Gemeinbedarf

Das Kirchengrundstück wird im wesentlichen in seinem Bestand als 'Fläche für den Gemeinbedarf' bestätigt.

Wegen der zu erhaltenden Bausubstanz ist die Kirche mit Baulinien umgeben, während für das Pfarrhaus und den Kindergarten Baugrenzen festgesetzt werden.

Durch die Vergrößerung der Freifläche des Kindergartens wird die Inanspruchnahme dieses Grundstückes für die Platzgestaltung (Pferdemarkt / Viehofer Platz) ausgeglichen.

Bedingt dadurch, daß die Rottstraße die derzeitige Verkehrsfunktion des Pferdemarktes übernehmen soll, wird der Eingang zum Kindergarten künftig an einer Fahrstraße liegen. Hier kann jedoch mit entsprechenden Maßnahmen die Sicherheit der Kinder gewährleistet werden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen wurden auch die Grundflächenzahl (0,4) und Geschoßflächenzahl (2,3) ausgewiesen.

e) Sonstige Festsetzungen

Im südlichen Plangebiet ragt ab dem 1. Obergeschoß das Gebäude 'Pferdemarkt 2-4' in den öffentlichen Straßenraum hinein. Hier erfolgte eine Festsetzung entsprechend der derzeitigen Nutzung: 'Ab 1. Obergeschoß IV-geschossig überbaubar'.

Gemäß BauNVO § 7 Abs. 2 sind in Kerngebieten grundsätzlich verschiedene Nutzungen zulässig. Erklärtes städtebauliches Ziel ist es jedoch, hier eine Markthalle zu errichten. Um sicherzustellen, daß alternativ hierzu keine an diesem Standort städtebaulich abträglichen Nutzungen entstehen können, wird von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach festgesetzt werden kann, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Somit werden von den in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen folgende ausgeschlossen:

- von Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe: Sex-Shops
Vergnügungsstätten
- Nr. 5 vollständig
- Nr. 7 vollständig

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen, die in § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß der genannten Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten erfolgt, weil das unmittelbare Umfeld der St. Gertrudiskirche und ihrer gemeindlichen Einrichtungen ein von solchen Nutzungen freizuhalten-der schutzbedürftiger Bereich ist.

Die Nrn. 5 "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" und 7 "Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses" werden ausgeschlossen, weil eine Tankstelle hier ein störendes städtebauliches Element sowohl in optischer als auch in nutzungsmäßiger Hinsicht wäre und für Wohnungen wegen der spezifischen Umfeldbedingungen ohne überproportional hohen Aufwand keine ausreichende Wohnruhe gewährleistet wäre.

Vorstehendes trifft ebenfalls zu auf die Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 und Woh-nungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen), die nicht Bestand-teil des Bebauungsplanes sein sollen.

Unter den MK-Gebieten verlaufen heute Ver- und Entsorgungsleitungen ver-schiedener Träger. Soweit diese Leitungen nicht überbaut werden können, setzt der Bebauungsplan die für die Verlegung erforderlichen Belastungs-flächen fest. Die Breite des Fußgängerbereiches zwischen den Häusern Viehofer Platz Nrn. 1 - 4 und der östlichen Baugrenze des geplanten MK-Gebietes ist erforderlich, um zu den hier bereits vorhandenen Versor-gungsleitungen, die aus dem MK-Gebiet zu verlegenden Leitungen unter-bringen zu können. Leitungen, die nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verlegt werden können, sind durch Leitungsrecht gesichert.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, die wegen ihrer Lage inmitten der Kerngebiete der Innenstadt bezüglich der Art der baulichen Nutzung eben-falls als Kerngebiet zu klassifizieren ist, wirkt sich der Verkehrslärm störend auf der Rottstraße aus, der tags einen Mittelungspegel von 73 dB(A) und nachts von 63 dB(A) erreicht.

Die in MK-Gebieten zumutbaren Lärmbelastigungen werden damit überschrit-ten. Der Freibereich des Kindergartens wird durch das Gebäude gegen die Rottstraße abgeschirmt und grenzt zukünftig an die Fußgängerzone. Gegen-über der heutigen Situation ergibt sich somit für den Kindergarten eine Verbesserung. Für die Innenräume der Gebäude wäre ein Schallschutz nur durch Fenster möglich, da Lärmschutzbauwerke gegenüber der Friedrich-

Ebert-Straße und der Rottstraße nicht möglich und auch nicht vertretbar wären.

Nach den vom Verein deutscher Ingenieure herausgegebenen Richtlinien "Schalldämmung von Fenstern" (VDI 2719 v. Sept. '83), über die Schallschutzqualität verschiedener Fensterarten, bewirken Fenster mit Einfach- oder Isolierverglasung einen Schallschutz bis 29 dB(A). Die Differenz zwischen zumutbaren Lärmbelastungen und den gesamten Lärmbelastungen betragen tags max. 8 dB(A) und nachts max. 8 dB(A). Da diese Werte bereits durch Fenster der Schallschutzklasse 1, die ein Dämmmaß von 25 bis zu 29 dB(A) aufweisen, abgeschirmt werden, ist es nicht notwendig, besondere Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Für die Neugestaltung der Fußgängerzonen der Innenstadt - einschließlich der Viehofer Straße - sind gutachterliche Planungsaufträge vergeben worden. Der Bereich um die St. Gertrudiskirche wurde in den Teilbereich Viehofer Platz einbezogen, um einheitliche Vorschläge bezüglich Begrünung, Möblierung und Oberflächengestaltung zu bekommen.

Im Innenstadtbereich werden heute ca. 70 % der Gebäude mit Fernwärme versorgt. Nicht zuletzt dadurch sanken die Jahresmittelwerte z.B. für Schwefeldioxid (SO_2) in diesem Gebiet von bisher 220 auf 120 Microgramm/ m^3 im Jahre 1983 ab. Der Randbereich nördliche Innenstadt weist aber gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte immer noch hohe Emissionen von Stickoxiden, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid durch Hausbrand auf. Da in der gesamten Innenstadt Fernwärme, Strom- und Gasleitungen verlegt sind und jeder Anlieger angeschlossen werden kann, ist die Energieversorgung gesichert.

Der Bebauungsplan setzt daher 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 zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig".

Für Neu- und genehmigungspflichtige Umbauten besteht mit dieser Festsetzung Anschlußzwang; für bestehende Gebäude wird dies auf freiwilliger Basis angestrebt. Damit soll mittelfristig die Immissionssituation auch im nördl. Randbereich der Innenstadt weiter verbessert werden. Produktionsbetriebe, die zwingend auf den Einsatz von Kohle oder Mineralöl angewiesen sind, sind im B-Planbereich nicht vorhanden und zukünftig auch nicht zulässig.

Zur Realisierung der Planungen werden Teileinziehungsverfahren gem. Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) erforderlich, soweit der Fahrverkehr von der Benutzung öffentl. Verkehrsflächen ausgeschlossen werden soll. Die Einziehung von Verkehrsflächen gem. StrWG NW wird notwendig, wenn diese Flächen ganz einer verkehrlichen Nutzung entzogen werden sollen.

Die Anlieferung der an die fußläufigen Bereiche angrenzenden Anlieger wird entsprechend den Ausführungen dieser Begründung über ein Sondernutzungsrecht (Satzung über den Andienungsverkehr in Fußgängerbereichen der Stadt Essen) geregelt.

III. Flächengrößen

Verfahrensgebiet:	ca. 2,07 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4, GFZ 2,3)	ca. 0,46 ha
Übriges Kerngebiet (MK; GRZ 0,7, 1,0; GFZ 1,2 5,4; Z I u. II)	ca. 0,32 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,22 ha
U-Bahnzugang	ca. 0,07 ha

IV. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist entwickelt aus der gem. § 8 (3) BauGB parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung Nr. I/01/1; Bereich "Viehofer Platz / Pferdemarkt", Stadtbezirk I, Stadtteil Stadtkern, die die Darstellung des Areals zwischen Rottstraße, Viehofer Platz, Viehofer Straße und Pferdemarkt von "Wohnbaufläche" in "Gemischte Baufläche - Kerngebiet" ändert.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BauGB.

VI. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen für

Bodenordnung:

Grunderwerb	ca. 200.000,- DM
Entschädigung für Gebäude und Mauer	ca. 20.000,- DM

Tiefbau:

a) Verkehrsflächenumbau	ca. 2.480.000,- DM
b) Kanalumlegung	ca. 60.000,- DM
c) Verlegung von Leitungen und Versorgungsträger	<u>ca. 1.000.000,- DM</u>
gesamt	ca. 3.760.000,- DM

Da gemäß § 127 BauGB keine neuen Erschließungsanlagen ausgewiesen werden, sind keine Einnahmen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu erwarten.

Die Erschließungsbeiträge zu den bestehenden Anlagen sowie die Kanalanschlußbeiträge sind für das Verfahrensgebiet bereit getilgt. Inwieweit Beiträge nach § 8 KAG für die Umbaumaßnahme zur Fußgängerzone im Bereich des Pferdemarktes erhoben werden können, kann erst anhand eines detaillierten Ausbauplanes beurteilt werden.

Kosten für den Bau des südlichen U-Bahnzuganges sowie für den Umbau des nördlichen Viehofer Platz-Bereiches nach Inbetriebnahme der U-Bahn, sind nicht angeführt, weil diese Maßnahmen nicht durch den Bebauungsplan verursacht werden.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Viehofer Platz / Pferdemarkt" gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der

<u>Bebauungspläne</u>	<u>rechtsverbindlich seit</u>
Nr. 205 "Viehofer Platz II. Änderung"	27.04.1963
Nr. 3/85 "Innenstadt, nördl. Teil"	13.02.1985

Bau- und Stadtplanungsdezernat

Schulte, Beigeordneter



Essen, 6.3.1990

Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen,

Amtsleiterin

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27.07.1990 bekannt gemacht worden.



Essen, den 06.08.90
Der Oberstadtdirektor

Dr. Pankl

Gehört zur Verfügung vom 13. Juni 1990
AZ. 35.2-12.03 (E 5528)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf