

Begründung *

zum Bebauungsplan Nr. 4/87

"Weberplatz"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation früher und heute sowie Planungsziel
- III. Planinhalt
- IV. Zahlenwerte und Nutzungen
- V. Kosten
- VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Als Entwurfsbegründung siehe: § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.76 (BGBI. I S. 2256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 BGBI. I S. 949)

* Als Satzungs begründung 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 ist durch Signatur eindeutig festgelegt. Er wird begrenzt durch die Nordwestseite der Kastanienallee, die Ostseite der I. Weberstraße, die Südseite der Kreuzeskirchstraße und erfaßt den Durchgangsbereich von der Kastanienallee zur Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Häusern Kastanienallee 46 und 50/48.

II. Städtebauliche Situation und Planungsziele

Der Bereich Weberplatz bildet den nordwestlichen Teil des historischen Stadtkernes von Essen, der hier von der Kastanienallee begrenzt wurde. Im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert, weitete sich der Stadtkern aus und es entstand eine dichte Bebauung mit einem hohen Wohnanteil. Die Gerswidastraße führte zu der Zeit bis zur Kastanienallee. Das von der Kreuzeskirchstr./Kastanienallee/Gerswidastraße begrenzte Areal wies eine durchgehende III-geschossige Straßenrandbebauung auf. Der heutige Weberplatz wurde im Jahre 1913 gebaut. Eine Stützmauer, die noch vorhanden ist, begrenzte den Platz im Westen zur tieferliegenden Gerswidastraße (früher II. Weberstraße). Der Weberplatz löste den Bereich um die Marktkirche und den Kopstadtplatz als Marktplatz ab. Später wurde auch eine feste II-geschossige Markthalle gebaut, die an die Kreuzeskirchstr. grenzte. Diese Markthalle wurde im Jahre 1930 durch eine Explosion schwer beschädigt und dann beseitigt.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Essener Innenstadt fast völlig zerstört, auch der Bereich um den Weberplatz. Eines der wenigen Gebäude, die den Krieg überstanden, ist das Haus Weberplatz Nr. 1.

In den Jahre 1912/13 als Ledigenheim gebaut, wird es heute als " Haus der Begegnung " genutzt.

Der Wiederaufbau der Innenstadt in den 50er und 60er Jahren nach Maßgabe von Durchführungsplänen aus den 50er Jahren schaffte für den Weberplatz keine besonderen städtebaulichen Akzente. Bezüge zu der Neubebauung in seinem Umfeld wurden nicht hergestellt. Zur Kastanienallee hin entstand ein Spielplatz, an der Ecke Kastanienallee/Kreuzeskirchstr. ein Parkplatz. Am Weberplatz selbst änderte sich nichts. Seine Bedeutung als zentraler Platz für den täglich stattfindenden Markt war jedoch zunächst noch erheblich. Aber entsprechend der Zunahme der Kaufhäuser in der Innenstadt nahm die Zahl der Marktstände ab. Heute sind nur noch ganz wenige Stände vertreten und der Platz wird z. Zt. weitgehend zum Parken genutzt.

Der Weberplatz liegt in einem Bereich der Innenstadt, der auch heute wieder sehr stark von " Wohnen " geprägt ist. Ein neues Wohngebiet ist jenseits der Friedrich-Ebert-Str. unter Einbeziehung des ehemaligen Großmarktgeländes geplant. Um u. a. die vorhandenen Wohngebiete zu sichern, ist der Bebauungsplan Nr. 3/85 " Innenstadt, nördlicher Teil " aufgestellt worden, der seit Dezember 1985 rechtsverbindlich ist.

Im Rahmen des " Gebietsbezogenen Programmes zur Wohnumfeldverbesserung (WUV) " für die nördliche Innenstadt und für das Alfredviertel, ist für den Bereich " Weberplatz " - parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/85 - eine Gutachterkonkurrenz zur Erlangung von Gestaltungsideen durchgeführt worden. Ziel dieser Maßnahme war die Erlangung von Vorschlägen, die dem Weberplatz wieder eine städtebauliche Funktion zuordnen, die seiner Lage und seiner räumlichen Situation in diesem Innenstadtquartier entspricht. Von diesen Gestaltungsvorschlägen wird jetzt der weiterverfolgt, der am

konsequentesten die städtebaulichen Elemente Grünplatz, Stadtplatz, Bebauung, Straßen und Begrenzungen ausgeformt hat und somit den bei der Bürgeranhörung zu den Planungen geäußerten Erwartungen an die neue Platzgestaltung weitgehend nahekommt. Auf der Basis dieses Vorschlages erfolgt zur Zeit die Ausbauplanung. Damit die geplante Umgestaltung durchgeführt werden kann, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 3/85 "Innenstadt, nördlicher Teil", der für den Weberplatzbereich durchweg "Öffentliche Verkehrsfläche" festsetzt, zu ändern.

III. Planinhalt

Der Bebauungsplan "Weberplatz" sieht vor, den westlichen Bereich zwischen Kastanienallee und Kreuzeskirchstraße als "Öffentliche Grünfläche" und den Bereich zwischen I. Weberstraße, Kreuzeskirchstraße und dem Haus der Begegnung (Weberplatz 1) als "Öffentliche Verkehrsfläche/Fußgängerbereich" festzusetzen. Diese beiden Nutzungen werden durch einen Nord-Süd ausgerichteten Baukörper verbunden, der den Stadtplatz im Westen einfaßt und den Höhenunterschied zum Grünplatz von max. 2,5 m auffängt. Die I. Weberstraße wird auf dem Teilstück zwischen Kreuzeskirchstr. und Haus der Begegnung etwa bis zur heutigen Straßenmitte in den Stadtplatz einbezogen. Auch für die Kreuzeskirchstr. und für die Kastanienallee sind Umbauten innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen vorgesehen. Soweit durch die Neugestaltung öffentliche Verkehrsflächen ganz ihrer bisherigen Nutzung entzogen bzw. in ihrer Nutzung eingeschränkt werden (Aufgabe des Kfz-Verkehrs), ist zur Realisierung ein (Teil-) Einziehungsverfahren nach dem Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich.

Die Gliederung des unbebauten Bereiches innerhalb des Straßendreiecks Kastanienallee, I. Weberstr. und Kreuzeskirchstr. in zwei Teilbereichen mit jeweils "grüner" und "harter" Oberfläche ist grundsätzlich der vorhandenen Situation ähnlich.

Lediglich werden jetzt die beiden unterschiedlichen Teilbereiche als "Grünanlage" und " Stadtplatz " neu definiert und entsprechend dieser neuen Definition konsequent durchgeplant.

Der grün gestaltete Bereich trägt dazu bei, die kleinklimatische Situation in der Örtlichkeit zu verbessern und die nördliche Innenstadt um eine neue Dimension der Freizeitgestaltung und Erholung zu bereichern. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, bei der späteren Ausgestaltung der Grünanlage, die Belange des Natur- und Artenschutzes, so weit wie es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, zu berücksichtigen. Von dem in die Grünanlage integrierten Spielbereich B ist lediglich sein Kernbereich festgesetzt. Weitere Spielflächen, die von den Kindern selbst in Besitz genommen werden können, stehen potentiell im übrigen angrenzenden Grünbereich (z.B. Tummelwiesen) und auf dem Hartplatz vor dem Haus der Begegnung (z. B. Fahrgeräte wie Roller, Go-Kart etc.) zur Verfügung. Die Festsetzung einer größeren Spielplatzfläche ist wegen der für die Kinder gefahrlosen Doppelnutzungsmöglichkeiten der Freiflächen nicht erforderlich.

Neben vorerwähnter Nutzung für Kinderspiel-Aktivitäten bietet der Hartplatz eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten, für die eine Grünanlage weniger geeignet ist. Somit ist der Hartplatz eine gute Ergänzung. Der neugestaltete Platz eignet sich insbesondere für Veranstaltungen verschiedener Art, die Publikum anziehen: Marktgeschehen (Wochen-, Trödel-, Weihnachtsmarkt), Versammlungen, Begegnungen, Werbe- und/oder Informationsveranstaltungen, Kundgebungen etc. Diese Ereignisse wären wünschenswerte Beiträge zur Belebung dieses im Laufe der letzten Jahre etwas vereinsamten Stadtbereiches.

Für den ruhenden Verkehr hat die konsequente Verfolgung der qualitativen Verbesserung dieses Stadtbereiches zur Folge, daß der öffentliche Parkplatz an der Ecke Kreuzeskirchstr./Kastanienallee zugunsten der Grünanlage nicht bestätigt wird und das Parken auf dem Weberplatz zukünftig nicht mehr möglich sein soll. Der Fortfall dieser Parkplätze ist aber ver-

kraftbar, da die Autofahrer ersatzweise die in unmittelbarer Nähe vorhandenen beiden - bislang unausgelasteten - Parkhäuser an der Kreuzeskirchstraße und an der Rottstr. in Anspruch nehmen können.

Damit gesichert ist, daß die häßliche Fassade des Parkhauses an der Kreuzeskirchstr. / Ecke Kastanienallee nach dem Neubau des Weberplatzes nicht mehr so stark in den Vordergrund rückt, wird die Begrünung vor dem Gebäude im B-Plan festgesetzt.

Die heute in der Kreuzeskirchstr. und Kastanienallee in Längsaufstellung vorhandenen Parkplätze werden auch nach Umbau der Straßen wieder - in Senkrechtaufstellung - zur Verfügung stehen.

Die heute auf dem Weberplatz vor dem Haus der Begegnung reservierten Stellplätze werden hier nicht bestätigt, da der Weberplatz vom ruhenden Verkehr zugunsten der Fußgänger und im Hinblick auf ein gutes städtebauliches Erscheinungsbild freigehalten werden soll. Der Ersatz der Stellplätze auf dem Weberplatz soll in der I. Weberstraße geschaffen werden. Hierfür werden in der I. Weberstraße in Höhe des Hauses der Begegnung für diese Institution 6 Stellplätze als private Stellplatzfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sowie durch geeignete Maßnahmen in der Örtlichkeit wird gesichert, daß die Plätze auch tatsächlich von den vorgesehenen Nutzern benutzt werden können. Die übrigen Stellplätze in der I. Weberstraße werden durch entsprechende Beschilderung gekennzeichnet.

Im Zuge der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes Innenstadt, das demnächst erneut zur parlamentarischen Behandlung ansteht, wurde u. a. auch geprüft, ob die durchgehende Befahrbarkeit der I. Weberstr. weiterhin erforderlich ist. Das ist nicht der Fall: Das Verkehrskonzept Innenstadt, das bereits im November und Dezember 1980 von parlamentarischen Gremien beschlossen wurde und in seinen Grundzügen durch Zählungen in 1986 und 1987 erneut bestätigt wurden, sieht vor :

- die Umfahrung der Innenstadt auf einer Ringstraße,
- Einteilung der Innenstadt in 3 untereinander nicht verbundene Quartiere,
- Erschließung der Quartiere nur von der Ringstraße durch abgestufte Reduzierung des Verkehrs zur Mitte hin.

Das Verkehrskonzept dient somit der hinreichenden Erschließung der Innenstadt unter Vermeidung unnötiger Fahrbeziehungen und des Durchgangsverkehrs.

Nach wie vor sind alle Grundstücke im Verfahrensbereich des B-Planes "Weberplatz" voll anfahrbar. Die Unterbrechung der I. Weberstraße ermöglicht die Einbeziehung von Straßenland in den flächenmäßig nach Osten erweiterten Weberplatz und die Umgestaltung der nördlichen Straßenhälfte als Mischverkehrsfläche zugunsten einer wirklichen Verkehrsberuhigung zugunsten der Anlieger. Im Bereich dieser Mischfläche sollen weitere Stellplätze für das Haus der Begegnung für Personen mit Parksonderberechtigung und den übrigen Anliegerbedarf zur Verfügung gestellt werden. Gleichfalls ist vorgesehen, den Übergangsbereich von der Friedrich-Ebert-Straße zur Kastanienallee als Mischverkehrsfläche festzusetzen. Auch in diesem Bereich sollen weiterhin Parkplätze in neu gestalteter Umgebung angeboten werden.

Der zwischen Grünfläche und Hartplatz festgesetzte Baukörper, der der räumlichen Gliederung des Platzes dient, erhält aufgrund des Geländesprungs zum Hartplatz 3-Vollgeschosse und zum Grünplatz hin 4-Vollgeschosse. Neben einer erdgeschossigen anderen Nutzung (z.B. Kneipe, Café, Geschäfte etc.) sollen die beiden übrigen Geschosse des Bauwerkes dem Wohnen dienen. Es ist beabsichtigt, das vom Grünplatz aus durch den Höhenunterschied im Platzgelände sichtbare Kellergeschoß in aufgeständerter Bauweise zu erstellen. In diesem Geschoß ist auch eine Durchgangsmöglichkeit vorgesehen, die die im Geländeniveau differierenden Platzbereiche verbinden soll. Über ein Geh- und Fahrrecht wird die Erschließung des Gebäudes von der Kastanienallee sichergestellt. Die geplante Wohnnutzung in den oberen Geschossen wäre ein guter Beitrag zur Anhebung des sozialen Niveaus wie auch gleichzeitig zur sozialen Kontrolle des Nahbereichs und ein Beitrag zur wünschenswerten Belebung der Innenstadt. Diesem Ziel dient auch die Bestätigung des WA-Gebietes Kastanienallee/I. Weberstraße. Unterstützt wird die städtebauliche Zielsetzung der Stärkung des Wohnens in der Innenstadt durch folgende Festsetzungen:

" In dem WA-Gebiet sind gem. § 9 Abs. 3 BBauG i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ab 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig ".

" In den MK-Gebieten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig ".

Um den Gebietscharakter der Kerngebiete auch in diesem B-Plan zu wahren, wurde auch hier von der Festsetzungsmöglichkeit, nach der gem. § 1 Abs. 5 bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, für nicht zulässig oder für nur ausnahmsweise zulässig zu erklären sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, Gebrauch gemacht.

Der B-Plan setzt daher durch Text fest:

" In den MK-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gem. § 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, Stripteas-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte ".

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß der Weberplatz mit seinem Umfeld, der wegen seiner Funktion als Ruhezone und Kinderspielbereich sowie vorwiegend der Wohnnutzung dienender Bereich als schutzbedürftige Zone einzustufen ist, von der in der textlichen Festsetzung aufgelisteten Einrichtungen freigehalten werden kann.

Eine weitere textliche Festsetzung dient dem Umweltschutz. Im Innenstadtbereich werden heute ca. 70 % der Gebäude mit Fernwärme versorgt. Nicht zuletzt dadurch sanken die Jahresmittelwerte z. B. für Schwefeldioxid (SO₂) in diesem Gebiet von bisher 220 auf 120 Microgramm im Jahre 1983 ab. Der Randbereich nördliche Innenstadt weist aber gem. 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 Bundesbaugesetz 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".

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

Art und Maß der baulichen Nutzung für den vorhandenen Bebauungsbestand im Bereich Kastanienallee/I. Weberstraße orientieren sich eng am baulichen Ist-Zustand.

Es ist städtebauliche Absicht, den bis heute gewachsenen Gebäudebestand - zu dessen Bestätigung es keine realistische Alternative gibt - nicht in Frage zu stellen. Daher gründen sich die Festsetzungen für die Baugrundstücke, die die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der BauNVO überschreiten, auf § 17 Abs. 9 BauNVO, wonach "in Gebieten, die bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren, ... in den Bauleitplänen die Höchstwerte des Absatzes 1 ... überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen".

Diese Vorgaben des § 17 Abs. 9 sind im gesamten Verfahrensgebiet erfüllt.

Weder sind öffentliche Belange, die einer Bestätigung des Bestandes entgegenstehen - wie z. B. eine unzureichende verkehrliche Erschließung von Grundstücken oder Grundstücksteilen - erkennbar, noch werden Gründe gesehen, die es gerechtfertigt erscheinen lassen, bauordnungsrechtlich - nach heute nicht mehr aktuellen Vorschriften - legal zustande gekommene Bauungen, die unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse voll erfüllen und diesbezüglich mängelfrei sind, nicht zu bestätigen.

IV. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Flächengrößen

Verfahrensgebiet	ca. 18.500 m ²
Bauland	ca. 630 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.000 m ²
Stadtplatz	ca. 2.900 m ²

b) Festsetzungen innerhalb der Baugebiete

Kerngebiet (MKg)

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,7; 0,8; 1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 2,7; 3,2 ; 4,0

Zahl der Vollgeschosse (Z) : IV

Allgemeine Wohngebiete (WAg)

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 2,7

Zahl der Vollgeschosse (Z) : IV

Festsetzungen zu b) gem. § 17 Abs. 9

V. Kosten

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

a) Straßenumbau	ca. 1.327.000,-- DM
b) Stadtplatz incl. Stützmauer	ca. 1.496.800,-- DM

Öffentliche Grünfläche/Grünanlage

a) Grünanlage	ca. 800.000,-- DM
---------------	-------------------

Kanalumlegung I. Weberstr.

- neue Trassenführung -	ca. 200.000,-- DM
-------------------------	-------------------

Bedingt durch die Neugestaltung des Weberplatzes, insbesondere durch die im östlichen Bereich vorgesehene Stützmauer, muß die städtische Abwasseranlage (Kanal DN 400) in der I. Weberstraße im Abschnitt Kreuzeskirchstr./Haus der Begegnung in einer anderen Trasse neu verlegt werden.

Insgesamt entstehen der Stadt voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 3,8 Mio DM.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des " Gebietsbezogenen Programms zur Wohnumfeldverbesserung ".

Die geplanten Verbesserungs- und Erweiterungsmaßnahmen in der Kastanienallee, der I. Weberstraße und der Kreuzeskirchstraße sind voraussichtlich bis max. 50 % der Ausbaukosten nach § 8 KAG beitragsfähig.

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/87 " Weberplatz " gelten die früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/85 " Innenstadt, nördlicher Teil " als aufgehoben soweit diese den Bebauungsplan Nr. 4/87 " Weberplatz " betreffen.

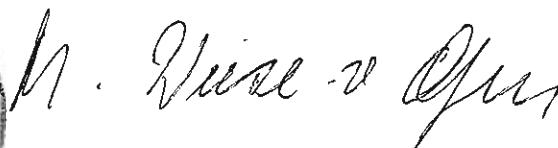
Essen, 11.05.1987

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung



Schulte, Beigeordneter

Stadtplanungsamt



Fr. Dr. Wiese-v. Ofen,
Amtsleiterin

Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit

vom 06.07.1987

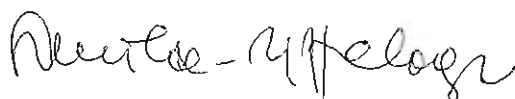
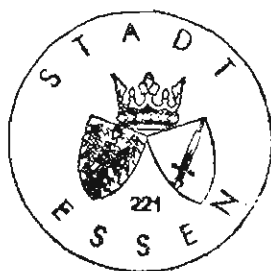
bis 06.08.1987

öffentlich ausgelegen.

Essen, den 07.08.1987

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Gemäß Ratsbeschluß vom 23.09.86 gilt die Begründung vom 11.05.87 auch als Entscheidungsbegründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).



Essen, 07.10.87

Paulil

Gehört zur Verfügung vom 21. Jan. 1988
AZ. 35.2-12.03 (E 5526)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf