

Begründung *

zu dem Bebauungsplan "Innenstadt südl. Teil"
Nr. 4/85

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation und Planinhalt
- III. Zahlenwerte
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- V. Kosten
- VI. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/85 "Innenstadt, südl. Teil" ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa wie folgt begrenzt:

Hindenburgstraße, Limbecker Platz, Limbecker Straße, Kastanienallee, Gänsemarkt, Kopstadtplatz, Fontänen-gasse, "Am Porscheplatz", "Zwölfling", Schützenbahn, I. Dellbrügge, Teichstraße, "Am Handelshof", Gildehofstraße, Hollestraße, nördlicher Bahnhofsvorplatz, Hachestraße, "An der Reichsbank", Lindenallee, Maxstraße, Henriettenstraße und Hachestraße.

II. Städtebauliche Situation und Planinhalt

In dem von der Landesplanungsbehörde erarbeiteten Landesentwicklungsplan I/II wird Essen in der zentralörtlichen Gliederung aufgrund seines Bedeutungsüberschusses als "Oberzentrum" - somit als wichtigstes Zentrum des gesamten Ruhrgebietes - eingestuft. Das bedeutet, daß für die Beurteilung als Oberzentrum nicht nur die rd. 630.000 Einwohner innerhalb der Stadtgrenzen Essens herangezogen werden, sondern auch die mehr als 2 Mio Menschen im Einzugsbereich von Essen. Die Funktionen und Aufgaben, die sich aus diesem Bedeutungsüberschuß ergeben, sind vielfältiger und unterschiedlicher Natur.

Einen wichtigen Beitrag zur Funktionserfüllung leistet die Essener Innenstadt. Ihrer Leistungsfähigkeit ist es in erster Linie zu danken, daß Essen sich den nun schon traditionellen Namen "Die Einkaufsstadt" erwerben und halten konnte.

Diese Attraktivität der Essener Innenstadt ergibt sich aus einer wünschenswerten Vielfalt von Nutzungen, die räumlich und quantitativ in einem mehr oder weniger ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Als Kommunikationsmittelpunkt, Zentrum für das Geschäftsleben, für Gastlichkeit, Bildung, Kultur und Vergnügen wurde

die Innenstadt in ihrem Erscheinungsbild geprägt.

An Fußgängerzonen und Straßen erstrecken sich abwechslungsreiche Schaufensterfronten, finden sich Kaufhäuser, Cafés, Kneipen, Speiserestaurants, EBlokale, Discotheken, offerieren Theater und Kinos ihre Programme, weisen Schilder an Eingangsportalen hin auf Firmen, Verwaltungen, Freiberufler. Weiter sind Schulen aller Formen, Kirchen und Kindergärten in der Innenstadt und an ihrer Peripherie vorhanden. Auch beginnt sich langsam der Erfolg der Bemühungen abzuzeichnen, das Interesse am Wohnen in der Innenstadt zu erhalten bzw. wieder zu wecken. So sind in der nördlichen Innenstadt Wohnungen noch sehr häufig, teilweise bereits ab 1. Obergeschoß vorhanden. Im südlichen Innenstadtbereich sind Wohnungen insbesondere in den Quartieren zwischen Lindenallee und Hindenburgstraße vorhanden. Dieses Wohnen gilt es zu erhalten und zu stärken, da ein Mindestbevölkerungsbestand den Stadtkern belebt und seiner Verödung entgegenwirkt. Auch für die Ausnutzung der hier vorhandenen Infrastruktur ist Wohnen in der Innenstadt notwendig.

Demgegenüber ist festzustellen, daß in zunehmendem Maße Imbißstuben, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexdarbietungen in bestimmte Lagen der Innenstadt drängen, nicht zuletzt infolge der Bereitschaft der Betreiber, Höchstmieten zu zahlen. Dabei sickern diese Betriebe meist anstelle aufgegebener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen nach - z.B. alteingesessener Geschäfte und Wohnungen - und führen mit der Zeit, insbesondere durch Häufung, zu einer Strukturänderung und Niveausenkung dieser Bereiche. So sind im Innenstadtbereich für 36 Spielhallen Erlaubnisse erteilt worden und für weitere 9 sind Anträge gestellt. Das sind ca. 1/3 der im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Spielhallen und ca. 1/4 der im Stadtgebiet beantragten Neuzulassungen. An Sex-Shops (teils mit Kino, Peepshow, Striptease) sind im Innenstadtbereich 10 Einrichtungen vorhanden, gegenüber 6 im übrigen Stadtgebiet. Das Verhältnis der Anzahl der

Privatbordelle beträgt 10 zu 30. Imbißstuben sind mit 28 Ladenlokalen vertreten; hinzu kommen noch einige Verkaufswagen und -stände in den Fußgängerzonen.

An dieser Folgewirkung kann der überwiegenden Mehrheit der Citybewohner aufgrund ihres Anspruchs, den sie hinsichtlich der Funktionserfüllung an die "Metropole des Ruhrgebietes" stellt, nicht gelegen sein. Darüber hinaus sind die sozialkulturellen Auswirkungen der Inanspruchnahme dieses Freizeitangebotes für Jugendliche und labile Erwachsene äußerst negativ einzuschätzen. Das - gehäufte - Eindringen solcher Einrichtungen in das gewachsene städtebauliche Innenstadtgefüge bedeutet eine unerwünschte Entwicklung, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden muß.

Das bisherige Image zu halten und auszubauen ist daher unbestritten eine der wichtigsten Daueraufgaben gesamtstädtischen Bemühens. Zur Stützung bei der Verfolgung dieser Aufgabe bedarf es daher der bauleitplanerischen Vorsorge; das für die Innenstadt bestehende Baurecht muß fortgeführt und auf den neuesten Stand der gesetzlichen Möglichkeiten gebracht werden.

Der Rat der Stadt hat daher am 28.10.81 den Beschluß zur Aufstellung eines B-Planes gefaßt und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen, die seit dem 19.12.81 in Kraft ist und am 18.12.85 ausläuft. Die Erhaltung des Gebiets- und Funktionscharakters der Innenstadt ist somit kommunaler Planungswille.

Mit der Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Innenstadt soll sichergestellt werden, daß Vergnügungsstätten der vorgenannten Art nur Teil des Nutzungsangebotes bleiben und auch in nächster Zukunft nur Teil des Nutzungsangebotes sein werden.

Der Bereich der aufzustellenden Bebauungspläne ist vollflächig mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen respektive Durchführungsplänen nach dem Aufbaugesetz abgedeckt,

die für die Baugebiete Kerngebiete (MK-Gebiete) bzw. Geschäftsgebiete (D-Gebiete) festsetzen. Die Durchführungspläne gelten gem. § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) als übergeleitete Bebauungspläne und sind qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG.

Z.Zt. gelten für die Beurteilung eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung als Prüfungsmaßstab die den Durchführungsplänen zugrundegelegten Werte der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.38 in der Fassung vom 01.06.1946; bzw. für die Bebauungspläne die seinerzeit jeweils zugrundegelegte gültige Baunutzungsverordnung.

Hinzu kommen die unterschiedlichen Festsetzungsdarstellungen. Dies ist letztlich ein unbefriedigender Zustand, weil bei Bau- und Nutzungsänderungsanträgen je nach Alter des notwendigerweise anzuwendenden Planungsrechtes in ein und demselben Stadtbereich unterschiedliche Beurteilungsmaßstäbe zugrundegelegt werden müssen.

Durch diese neuen Bebauungspläne, die nach ihrer Rechtsverbindlichkeit alle für ihre Geltungsbereiche bestehenden Bebauungspläne aufheben, soll erreicht werden, daß für den Innenstadtbereich ein einheitlicher Beurteilungsmaßstab durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 geschaffen wird und auch neuere städtebauliche Erkenntnisse in die Festsetzungen einfließen.

So können nach der jetzt geltenden Baunutzungsverordnung Bebauungspläne nunmehr Festsetzungen treffen, nach denen in Kerngebieten auch andere Wohnungen als Betriebswohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses für allgemein zulässig erklärt werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Vorher waren andere Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Da Wohnnutzung nicht nur in den WA-Gebieten der Innenstadt erhalten bleiben soll, sondern auch in den MK-Gebieten gestärkt werden soll, in denen sie gehäuft vorkommt, setzt der Bebauungsplan Nr. 4/85 durch Text folgendes fest:

"In den MK-Gebieten zwischen Hindenburgstraße und Lindenallee sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig."

Mit dieser Festsetzung werden die Interessen der in der Innenstadt Wohnenden gewahrt. Zugleich bleibt für die übrigen Funktionen der MK-Gebiete genügend Raum, da die Wirkung der Festsetzung für diese Gebiete darin besteht, daß in den betroffenen Geschossen zwar sonstige Wohnungen allgemein zulässig sind, nicht aber darin, daß die übrigen in § 7 Abs. 2 Nrn. 1 bis 6 BauNVO genannten Anlagen - soweit sie in Betracht kämen - ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ermöglicht die BauNVO gem. § 1 Abs. 5, bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, für nicht zulässig oder für nur ausnahmsweise zulässig zu erklären, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit für die Innenstadt-Bebauungspläne ergibt ein zusätzliches wünschenswertes städtebauliches Steuerungsinstrument für die Entwicklung der Innenstadt. Daher setzt der Bebauungsplan Nr. 4/85 durch Text fest:

"Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO vom 15.09.1977 sind 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, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte."

Durch den mit dieser Festsetzung erzielten Entscheidungsvorbehalt bleibt der Gebietscharakter der Kerngebiete sowohl planerisch als auch in der Realität gewahrt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich wichtiger städtebaulicher Aspekte und Kriterien. Beispielhaft seien hier nur die schutzbedürftigen Bereiche um Kirchen, Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätzen und Wohnungen sowie stark frequentierte Fußgängerbereiche und Ruhezone genannt.

Mit der vorgenannten Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird ein wünschenswertes städtebauliches Steuerungsinstrument für die positive Beeinflussung der Entwicklung der Innenstadt gesehen.

Neben der Umstellung auf die derzeit gültige BauNVO ist es ein Anliegen, die Vielzahl von rechtsverbindlichen - z.T. mehrfach geänderten - Bebauungsplänen in Planunterlagen mit einheitlicher zeichnerischer Darstellung der Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 zusammenzufassen. Da der Verfahrensbereich bis auf wenige Baulücken bereits bebaut ist, erscheint das verbleibende Regelungserfordernis durch Mindestfestsetzungen, die den Anforderungen des § 30 BBauG entsprechen, ausreichend genug abgedeckt.

Die Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/85 bezüglich der Art und Nutzung sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt. Der südliche Innenstadtbereich ist danach ausnahmslos Kerngebiet (MK).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/85 insgesamt bestätigen ohne Ausnahme den Grundriß und die Nutzungen der Innenstadt im Verfahrensbereich nach dem vorhandenen baulichen Bestand. Sämtliche Baugebiete und Verkehrsflächen entsprechen bis auf eine Ausnahme - den Burgplatz -

dabei ihren in den bisher noch rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungen. Der Burgplatz wird entsprechend seines vorgenommenen Umbaus nicht mehr wie bisher als "Verkehrsfläche", sondern als "öffentliche Grünfläche/Grünanlage" festgesetzt. Der östliche Platzbereich wird vom Burggymnasium wie bisher als Schulhof mit genutzt.

Auch die Beschränkung der Aussagen des Bebauungsplanes bezüglich der Straßen, Wege und Plätze auf die Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG "öffentliche Verkehrsfläche", ist für den Zweck dieses Planes, die am 18.12.1985 auslaufende Veränderungssperre aufzufangen, ausreichend. Für alle im Zusammenhang mit zukünftigen Vorhaben hinsichtlich Umgestaltung und Ausbau der Verkehrsflächen zu Fußgängerbereichen, ruhigen Plätzen, Parkplätzen sowie anderen Verkehrsführungen wird - neben evtl. erforderlichen ergänzenden Verfahren nach dem Straßen- und Wegegesetz NW, nach Programm Wohnumfeldverbesserung (WUV) sowie gem. Kommunales Abgabengesetz (KAG), also mit Bürgerbeteiligung oder Bürgerinformation sowie öffentliche Auslegung der Pläne und entsprechenden parlamentarischen Beschlüssen, ein Folgebebauungsplan aufgestellt, der je nach Erforderlichkeit die Verkehrsflächen nach ihrer besonderen Zweckbestimmung festsetzt. Da diese Fragen noch nicht entscheidungsreif sind, würde der Bebauungsplan Nr. 4/85 nicht wie vorgesehen bis zum Ablauf der Veränderungssperre den Stand erreichen, um diese auffangen zu können. Das bleibt einem ergänzenden Verfahren vorbehalten, wenn die erforderlichen Einzelentscheidungen eines planerischen Eingreifens bedürfen.

Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke 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 überwiegende Anzahl der 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 unzureichendeverkehrliche 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 Bebauungen, die unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse voll erfüllen und diesbezüglich mängelfrei sind, nicht zu bestätigen.

Die unterschiedlich hohen und zum Teil auch in unmittelbarer Nachbarschaft von Grundstücken differierenden Ausnutzungsziffern ergeben sich aus der gewählten Festsetzungssystematik, den derzeit vorhandenen Ausbaugrad festzuschreiben bzw. bei geringer ausgenutzten Grundstücken den möglichen Ausnutzungsgrad zu erhöhen, wenn dies im städtebaulichen Zusammenhang für das Erscheinungsbild sinnvoll erscheint. Festsetzungen, die Reduzierungen des vorhandenen Ausbaugrades beinhalten, werden aus im vorstehenden Absatz genannten Gründen für nicht vertretbar gehalten und schließen sich auch im Hinblick auf den §§ 44 ff BBauG (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) aus, weil sie ggf. nicht bezahlbar wären. So sind z.B. die vielfach vorhandenen zurückgesetzten Obergeschosse bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Vollgeschoß berücksichtigt worden, bei den Geschoßflächenzahlen (GFZ) wurde der Rücksprung aber in Abzug gebracht.

Anregungen von Grundstückseigentümern zur weiteren Erhöhung von Ausnutzungsziffern muß darüber hinaus als Argument entgegengehalten werden, daß es städtebauliches Ziel ist, die Essener Innenstadt in ihren Dimensionen und Proportionen zu bewahren. Stadtgestalt, historischer Grundriß sowie das Verhältnis von bebauter und unbebauter Fläche bilden den Hintergrund bei der Abwägung, die Beibehaltung der heutigen Struktur und Kontur als planerisches Ziel zu definieren für die Ausformung der baulichen Nutzung (GFZ, Zahl der Geschosse) in der Essener Innenstadt.

Soweit zum Verständnis der Bebauungspläne erforderlich, sind Geh- und Fahrrechte zugunsten bestimmter Nutzer festgesetzt. Insbesondere für die Sicherung von Blockbinnenerschließungen sowie bei Gebäudeüberkragungen an öffentlichen Verkehrsflächen, wo die überkragte Fläche nicht Eigentum der Stadt ist, sondern zum Baugrundstück gehört, seine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche aber vertraglich vereinbart ist.

Nachrichtlich - gem. § 9 Abs. 6 BBauG - in die Bebauungspläne übernommen sind die in die Denkmalliste (§ 3 Denkmalschutzgesetz v. 11.03.80) aufgenommenen Gebäude (Deutsche Bank, Hotel Handelshof und Marktkirche) sowie die planfestgestellten Stadtbahnstrecken. Bei weiteren, in der Inventarisierung zur "Denkmalliste Essen" aufgeführten Gebäuden aus dem südlichen Innenstadtbereich, wird z.Z. untersucht, ob alle Objekte in die Denkmalliste aufgenommen werden sollen. Kommt diese Denkmalliste vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens zustande, erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale in den Plan.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind - soweit es sich um nicht wegzudenkende Versorgungseinrichtungen handelt - wie Kirchen, Schule, Postamt 1, Hauptzollamt usw. jeweils als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Dagegen ist es nicht sinnvoll, bauliche Anlagen, in denen die Stadtverwaltung oder andere öffentliche Verwaltungen ein oder mehrere Stockwerke belegen - sei es in eigenen oder angemieteten Gebäuden - als "Fläche für den Gemeinbedarf" zu sichern. Hier kommt es durch Umsetzungen bzw. Umorganisationen häufig zu Freistellungen von Etagen oder Gebäuden, in die dann ganz andere Nutzer nachrücken. Insofern zeigt der Flächennutzungsplan lediglich den Bestand zur Zeit seiner Aufstellung. Würde in diesen Fällen (z.B. altes Stadtparkassengebäude, Allbauhaus, Heroldhaus, Deutschlandhaus) der Gemeinbedarf zementiert, wäre die Weiterentwicklung der Innenstadt möglicherweise beeinträchtigt bzw. es würden ggf. Bebauungsplanänderungen erforderlich. Im übrigen ist der Bebauungsplan aus dem Flä-

chennutzungsplan entwickelt und steht den Zielen der beschlossenen Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 5 BBauG) nicht entgegen.

Entsprechend der Bedeutung und der Funktion der Innenstadt stehen für Besucher, die mit einem Kfz. anfahren, ca. 8000 Stellplätze in Parkhäusern in der Innenstadt und unmittelbar an ihrer Peripherie zur Verfügung. Hinzu kommen ca. 2200 Stellplätze auf Parkplätzen und an Straßenträndern. Letztere Abstellmöglichkeiten für Kfz. können zumindest von abends bis morgens weitgehend von den Anwohnern genutzt werden, soweit sie nicht über entsprechende Möglichkeiten auf eigenen Grundstücken verfügen oder sich in den Parkhäusern eingemietet haben. Wegen der vielfach beengten Grundstücksverhältnisse sind die Stellplatzverpflichtungen in der Innenstadt nur zum Teil auf eigenen oder geeigneten benachbarten Grundstücken - z.B. als Tiefgarage, Parkterrasse oder auch als Dachparkplatz erfüllt worden. Soweit Stellplatzverpflichtungen nicht nachgekommen werden konnte, sind sie in Geld abgelöst worden (Landesbauordnung § 47 Abs. 5). Mit diesen Ablösegeldern hat die Stadt in den Parkhäusern und Tiefgaragen, die der allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen, Stellplätze geschaffen. Inzwischen hat der Rat der Stadt hierzu eine neue Satzung gem. § 47 Abs. 5 BauONW 1984 erlassen, die am 01.01.85 rechtsverbindlich wurde.

Auch für Besucher, die ohne Kfz. kommen, ist die Innenstadt sehr gut vom öffentlichen Personennahverkehr - Bundesbahn, S-Bahn, Stadtbahn, Bus - erschlossen. Der wichtigste Verknüpfungspunkt mit Umsteigen von Eisenbahn, Stadtbahn, Bus, befindet sich am Hauptbahnhof und der Freiheit, am südlichen Rand der City. Weitere Bahnhöfe mit Umsteigen Stadtbahn/Bus sind der Porscheplatz und der Berliner Platz am östlichen bzw. am nordwestlichen Rand der Innenstadt. Der Bahnhof Hirschlandplatz (Wiener Platz) der Stadtbahn befindet sich im Zentrum der südlichen Innenstadt; der Bahnhof Rheinischer Platz an deren Nordrand und der Bahnhof Viehofer Platz am Nordostrand.

Nach der Stilllegung der Straßenbahn in der Hindenburgstraße infolge des U-Bahn-Ausbaus Freiheit - Berliner Platz, war in den Jahren 1971 bis 1973 eine Buslinie eingerichtet worden. Mangels geringen Fahrgastaufkommens an den Haltestellen in der Hindenburgstraße ist dieser Omnibusverkehr seinerzeit wieder stillgelegt worden. Dabei war der U-Bahnhof Hirschlandplatz noch nicht vorhanden, der jetzt die westliche Innenstadt versorgt. Es ist daher keine Notwendigkeit zu erkennen, die Hindenburgstraße wieder in den öffentlichen Personennahverkehr einzubeziehen.

Für den Bereich der Innenstadt hat die Stadt mit der "Steag" einen Konzessionsvertrag über die Versorgung mit Fernwärme abgeschlossen. Damit sollte es insbesondere den Bürohäusern und den Kaufhäusern ermöglicht werden, ihre Einzelfeuerungsanlagen aufzugeben und sich an das Fernwärmenetz anzuschließen. Im Bereich Stadtkern werden heute über 70 % der Gebäude mit Fernwärme versorgt. In diesem Gebiet sanken nicht zuletzt dadurch die Jahresmittelwerte z.B. für Schwefeldioxid (SO₂) von 220 auf 120 Microgramm im Jahre 1983 ab (gemessen durch die Landesimmissionsanstalt LIS).

Um mittelfristig die Immissionssituation weiter zu verbessern und Vorsorge für ein gesundes Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Stadtkern zu leisten, setzt der Bebauungsplan durch Text folgendes fest:

"Gem. § 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."

Planungsziel ist somit, eine umfassende leitungsgebundene Energieversorgung (Fernwärme, Strom, Gas) zu erreichen.

Da in der gesamten Innenstadt Leitungen mit den benannten Energieträgern vorhanden sind und jeder Interessent angeschlossen werden kann, ist die Versorgung sichergestellt. Für Neu- und genehmigungsbedürftige Umbauten besteht mit dieser Festsetzung Anschlußmöglichkeit; für die noch nicht angeschlossenen Gebäude - ca. 30 % im Mittel des Stadtkernes - wird dies mittelfristig auf freiwilliger Basis angestrebt.

Die Innenstadt ist ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Die anfallenden Abwässer werden durch die bestehende Kanalisation in die Berne abgeführt und in der Kläranlage Bottrop-Bernemündung gereinigt.

Soweit bei anzusiedelnden Gewerbebetrieben evtl. eine Vorbehandlung deren Abwässer bzw. eine Mitbehandlung in der Verbandskläranlage erforderlich ist, muß dies mit der Emschergenossenschaft abgestimmt werden.

Über das Verfahrensgebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Im Bereich dieser Richtfunktrasse dürfen Bauwerke, die höher als 162 m über NN sind, nicht errichtet werden. Da der Bebauungsplan sich darauf beschränkt den baulichen Bestand zu bestätigen, wobei das höchste Gebäude ca. 95 m über NN erreicht, ist keine Beeinträchtigung des Fernmeldeverkehrs zu befürchten.

Nach Unterlagen des Bergamtes Bochum ist im Bereich "Waldthausenpark", Hachestraße und nördlicher Bahnhofsvorplatz Mitte des vergangenen Jahrhunderts oberflächennaher Bergbau umgegangen. Die Lage der Flözausgehenden ist im Bebauungsplan gekennzeichnet, gemäß § 9 Abs. 5 BBauG. Bei Bauwerksgründungen in diesen Bereichen ist daher das Antreffen von Lockerbereichen oder Hohlräumen nicht auszuschließen. Weiter liegen Kenntnisse darüber vor, daß bei verschiedenen Bauvorhaben im Bereich Hachestraße auch Hinweise auf oberflächennahen Bergbau unbekannter Herkunft aufgefunden wurden. Somit ist damit zu rechnen, daß an

der Hachestraße sowie im Bereich nördlicher Bahnhofsvorplatz, Am Handelshof und Teichstraße bauliche Sicherungsmaßnahmen bei Gründungen von Neubauten erforderlich werden.

Vor Errichtung eines Gebäudes empfiehlt sich die Einschaltung von Bodensachverständigen, damit festgestellt wird, ob eventuell eine Grubenbildeinsichtnahme vom Bauherrn vorzunehmen ist. Die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen sind dann mit dem Bergwerkseigentümer, in diesem Fall mit der Victoria-Mathias-Verwaltungsgesellschaft mbH Essen, abzustimmen.

III. Zahlenwerte

a) wesentliche ca.-Flächengrößen:

Gesamtverfahrensgebiet ca. 32 ha

- Kerngebiet "MK"

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 - 1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 - 8,0

Zahl der Vollgeschosse (Z) I - XIV

Festsetzungen zu b) gem. § 17 Abs. 9

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

V. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten, da, wie unter II. aufgeführt, seine städtebaulichen Ziele die Sicherung des Bestandes darstellen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/85 gelten die Festsetzungen der nachfolgend aufgeführten rechts-

verbindlichen Bebauungspläne - soweit sie von den Geltungsbereichen erfaßt werden - ganz oder teilweise als aufgehoben:

<u>Durchführungspläne</u>	in Kraft seit
Nr. 108 "Posterweiterung Hachestraße"	15.11.53
Nr. 109 "Neubau Bültmann Theaterplatz/ Kettwiger Straße"	15.11.53
Nr. 118 "Innenstadt"	27.05.56
Nr. 151 "I. Änderung zu Nr. 118 Innen- stadt (Garagenhäuser)"	25.10.59
Nr. 164 "II. Änderung zu Nr. 118 (und Nr. 151) Innenstadt - Vereinstraße, II. Hagen, Am Waldthausenpark, III. Hagen"	11.12.60

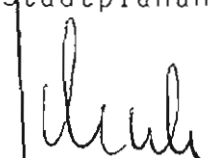
Bebauungspläne

Nr. 213 "Innenstadt, VI. Änderung Porschekanzel/Zwölfling zu Nr. 118"	25.05.63
Nr. 253 "Innenstadt, VIII. Änderung Bereich: Kennedyplatz/Markt/ Kettwiger Straße"	12.12.64
Nr. 260 "U-Strab (Unterpflasterstraßen- bahn) u. R.S.W. (Mittelschnitt)	22.05.65
Nr. 274 "Innenstadt, X. Änderung Bereich: Brandstraße"	18.09.65
Nr. 275 "Innenstadt, IX. Änderung Bereich: Am Waldthausenpark/ Maxstraße"	02.10.65
Nr.15/69 "U-Bahn-Westast-Innenstadt"	16.12.72
Nr.40/70 "Innenstadt, XVII. Änderung Bereich Logenstraße/Kibbelstr."	12.01.73
Nr. 5/71 "Viehofer Platz, IV. Änderung"	09.03.73
Nr.15/71 "Innenstadt, XVIII. Änderung Bereich Handelshof bis Gesund- heitsamt (einschl.) U-Bahn"	08.12.72

- Nr. 42/72 "Innenstadt, XXII. Änderung
Bereich: Teichstr./Hollestr./Varn-
horststr. (Holle-Center) 30.11.74
- Nr. 12/73 "Innenstadt, XXIII. Änderung
Bereich: Lindenallee/Kapziner-
gasse" 01.12.73
- Nr. 14/73 "Innenstadt, XXIV. Änderung
Bereich: Am Waldthausenpark/
Limbecker Platz" 27.04.74
- Nr. 24/73 "Innenstadt XIX. Änderung
City-Center und Rathaus 22.02.75
- Nr. 8/74 "Hachestraße/Hoffnungstr./Max-
str./Henriettenstr." 13.08.77

11.11.1985

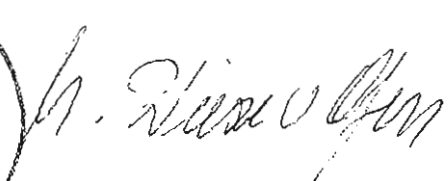
Dezernat für Stadtentwicklung
und Stadtplanung



Schulte, Beigeordneter



Stadtplanungsamt

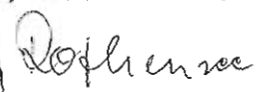


Dr.-Ing. Wiese-von Ofen,
Amtsleiterin

Der Rat der Stadt hat die Begründung in der Sitzung
am 27.11.1985 beschlossen.



Essen, 26.11.1985



(Rothensee)
techn. Angest.

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 2.12.1985 A.Z. 35.2-72.03 (früher 5525)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und
Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amts-
blatt der Stadt Essen v. 13. 12. 85 bekanntgemacht
worden

Essen, den 13. 12. 85 19

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Rothensee
(Rothensee)
techn. Angest.