

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Stadtkern

Dokumentation zu den Erläuterungsterminen und der
öffentlichen Diskussion im Rahmen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I. Anlass und Auftrag	3
1. Beschlussfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	3
2. Was ist geplant	3
II. Ausstellung	5
1. Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	5
2. Erläuterungstermine	5
III. Öffentliche Diskussion	6
1. Ablauf	6
2. Begrüßung und Vorstellung der Planung	6
IV. Sonstige schriftliche Stellungnahmen und Mails	7
1. Postkartenaktion „Schreiben Sie uns Ihre Meinung“	7
2. Mails	7
3. Sonstige Schreiben	8

Anlagen

Ausstellungstafeln
Plakat
Faltblatt
Präsentation

I. Anlass und Auftrag

1. Beschlussfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es nahm am 24.05.2022 die Bezirksvertretung I die Vorlage der Verwaltung mit der unten beschriebenen Planung einstimmig zur Kenntnis und stimmte der Vorlage zu.

Der ASP (Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung) beschloss diese Vorlage in seiner Sitzung am 02.06.2022 einstimmig und beauftragte damit die Verwaltung, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung auf der Grundlage des Beschlusses durchzuführen.

2. Was ist geplant

Anlass

Am Kopf des Willy-Brandt-Platzes, dem als Entrée zur Essener City geltenden Auftaktplatz gegenüber des Essener Hauptbahnhofs, steht seit 1915 in exponierter Lage das historische Eickhaus. Gemeinsam mit dem nordöstlich 1948 erbauten Derendorfhaus stellt es einen gemischt genutzten, allseits von der Fußgängerzone umgebenen Gebäudekomplex am südlichen Beginn der Essener Innenstadt dar. Die Eigentümerin DWI (49. Verwaltungsgesellschaft DWI Grundbesitz mbH), plant mit Blick auf die Qualifizierung der Immobilie eine denkmalverträgliche Entkernung und Neugestaltung des Gebäudeensembles mit einer modernen mehrgeschossigen Aufstockung. In Anbetracht der bedeutsamen Lage und Historie des Gebäudes wurde hierfür in Abstimmung mit der Stadt Essen ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Sieger des Wettbewerbs ist das Büro Architekten Brüning Rein, dessen Entwurf Grundlage für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist.

Geplant ist ein Neubau bei Erhalt der historischen Fassade mit einer gläsernen Aufstockung. Für die ersten beiden Geschosse des geplanten zwölfgeschossigen Neubaus ist weiterhin eine Einzelhandelsnutzung, für die übrigen Geschosse eine Büronutzung vorgesehen.

Durch die prägnante Lage am Willy-Brandt-Platz direkt am Eingang zur Essener City mit ihrer Fußgängerzone ist der Standort ideal für eine Nutzung durch den Einzelhandel geeignet, der dementsprechend seit Jahren die Erdgeschosszone sowie zum Teil das erste Obergeschoss des Gebäudeensembles belegt. Die bestehenden Einzelhandelsflächen sollen im Zuge der geplanten Neuentwicklung des Gebäudeensembles am Standort gesichert und modernisiert werden. Durch die neue hochwertige Gestaltung kann ein attraktives Einzelhandelsangebot gewonnen werden und an diesem exponierten Standort einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Förderung der Einzelhandelsentwicklung in der Essener Innenstadt leisten.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in Essen nach wie vor gegeben, auch wenn die aktuelle pandemische Lage die Nachfrage etwas gedämpft hat. Der Büromarkt 2022 zeigt auf, dass in Essen die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in zentralen Lagen bei 4,0% und somit im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig um 0,1 Prozentpunkte gesunken sind. Demnach wird bestätigt, dass insbesondere in zentralen, gut erreichbaren Standorten Büroflächen attraktiv sind. Der Standort des Plangebietes weist genau diese Eigenschaften auf. Vor diesem Hintergrund könnten die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu entstehenden Büroflächen einen Teil der Nachfrage bedienen.

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. Durch die Innenentwicklung kann zum einen auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen und es können bestehende Strukturen gestärkt werden und zum anderen werden durch eine Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtkerns von Essen und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Nutzungen bei gleichzeitiger Aufwertung dieses für die Innenstadt Essen städtebaulich wichtigen Standortes am Willy-Brandt-Platz.

Die im Neubau vorgesehenen Einzelhandels- und Büro-Nutzungen gehen ebenfalls einher mit den städtebaulichen Zielen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs A Zentrum City, entspricht die Planung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort der städtischen Einzelhandelsstrategie, womit der Versorgungsbereich gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt geleistet werden kann. Die vorgesehene Realisierung moderner Büroflächen ist inmitten der Innenstadt in direkter Nähe zum Verkehrsknotenpunkt des Essener Hauptbahnhofes ebenfalls standortgerecht. Die Neubelebung, Vergrößerung und moderne Neugestaltung des Eickhauses wird vor dem Hintergrund der prominenten Lage am Eingangstor der Innenstadt und der parallel geplanten Neugestaltungen des ehemaligen Kaufhofgebäudes und des Willy-Brandt-Platzes seitens der Stadt Essen begrüßt. Die moderne Aufstockung des Gebäudes soll an dieser Stelle einen neuen städtebaulichen Akzent setzen und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort stärken.

Folgende Ziele der Stadt Essen werden mit der Planung verfolgt:

- Neubau des Eickhauses und Derendorfhauses unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes,
- Erhalt der historischen denkmalgeschützten Fassade und des Treppenhauses des Eickhauses,
- Moderne Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen Aufstockung,
- Bereitstellung moderner Einzelhandelsflächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum,
- Erweitertes Angebot zeitgemäßer Büroflächen im Zentrum der Innenstadt,
- Schaffung neuer Grünstrukturen inmitten der Innenstadt durch begrünte Dachterrassen und Dachflächen.

II. Ausstellung

1. Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planunterlagen wurden vom 09.01.2023 – 20.01.2023 im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, Raum 501, ausgestellt und konnten zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Darüber hinaus informierte die Verwaltung im Internet unter www.essen.de/stadtplanung über die Planung.

Um die Bevölkerung auf die Ausstellung der Planunterlagen, die Erläuterungstermine und die öffentliche Diskussion aufmerksam zu machen, wurde die örtliche Presse um diesbezügliche Veröffentlichung gebeten. Zudem wurde im Internet auf den Seiten der Stadt Essen auf die Veranstaltungen hingewiesen.

2. Erläuterungstermine

Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung sowie ein Mitarbeiter des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros erläuterten die Pläne zusätzlich am Dienstag, 10.01.2023 von 09.00 – 12.00 Uhr und am Donnerstag, 19.01.2023 von 15.00 – 18.00 Uhr jeweils im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, Raum 501.

Zu den Erläuterungsterminen kamen keine Interessierten zur Äußerung von Fragen oder Hinweisen.

III. Öffentliche Diskussion

1. Ablauf

Veranstaltungsdatum und -ort

- 18.01.2023, Forum Kunst und Architektur, Kopstadtplatz 12

Veranstaltungsdauer

- Von 19:00 Uhr bis 19:15 Uhr

Teilnehmer

- Podium:

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

- Herr Müller (Moderation)
- Herr Stärk (Fachvertretung)
- Frau Kehring (Fachvertretung)

Architekten Brüning Rein, Essen

- Herr Brüning

rheinruhr.stadtplaner, Essen

- Herr Gossens
- Herr Schmidt

DWI Gruppe, Hamburg

- Herr Ladebeck
- Herr Seitz

- Interessierte Bürger: 1

Tagesordnung

- Begrüßung
- Vorstellung Plangebiet
- Vorstellung geplantes Vorhaben und Planverfahren
- Diskussion

2. Begrüßung und Vorstellung der Planung

Herr Müller eröffnete den Abend; anwesend war ein interessierter Bürger, der auf Nachfrage das Vorhaben befürwortete und sich positiv zur hochbaulichen Gestaltung äußerte. Aufgrund der sehr geringen Beteiligung wurde dieser einzige anwesende Bürger hinsichtlich seines Interesses an einer Präsentation zu dem Bauleitplanverfahren befragt. Dieses wurde seitens des Bürgers verneint.

Insofern stellt Herr Müller um 19:15 Uhr fest, dass die Vorstellung der Präsentation entfallen kann, da kein Erläuterungsbedarf besteht und schließt die Veranstaltung.

IV. Sonstige schriftliche Stellungnahmen und Mails

1. Postkartenaktion „Schreiben Sie uns Ihre Meinung“

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Postkarten ein.

2. Mails

Email vom 20.01.2023

Essen hat große Verluste aus dem Weltkrieg ziehen müssen. Fast die gesamte Innenstadt wurde zerstört, mit ihr die unzähligen historischen Gebäude, welche die Stadt ästhetisch aufwerteten. Das Stadtbild leidet deutlich unter diesem Verlust. Die aktuelle Architektur innerhalb der Stadt ist vergleichsweise unansehnlich bis durchschnittlich, mit nur wenigen Ausnahmen.

Die vorgestellte Modernisierung des Eickhaus ist eine große Möglichkeit, die Architektur in der Innenstadt, und somit auch das gesamte Stadtbild, neu zu definieren. Essen kann keine ästhetisch ansprechenden, historischen Bauten bieten, jedoch kann die Stadt versuchen in der modernen Architektur zu punkten und vor allem das Eickhaus würde sich mit seiner Rolle als "Eingangs-Schild der Stadt" am besten anbieten. Hier würde insbesondere die auffällige Kombination von historischer und moderner Architektur einen interessanten Blickfang bieten. Ein gelungenes Beispiel für solch eine Architektur ist unter anderem das K21 in Düsseldorf.

Ich befürworte den Bau, dennoch sollte man den Einbau "herausstehender Elemente" in Betracht ziehen. Beispielsweise eine spezielle Illumination oder Besonderheiten an der Fassade (bsp. Medienfassade Funke Turm).

Email vom 22.01.2023

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan erfüllt nur teilweise die in Kapitel II.2 der Begründung zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten, von der Stadt Essen verfolgten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB:

- „Neubau des Eickhauses und Derendorphauses unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes“

Zwar werden im Bebauungskonzept die Belange des Denkmalschutzes beachtet, insofern dass die Fassade und das Treppenhaus des Eickhauses (beide denkmalgeschützt) erhalten bleiben. Allerdings wird nicht beachtet, dass ausweislich der Denkmalliste der Stadt Essen (Eintrag Nr. 361) die straßenseitigen schrägen Dachflächen und die mit Kupfer verkleideten Dachgauben des Längsbaus des Eickhauses sowie die Fassade und das Dach des Derendorphauses erhaltenswert im Sinne des § 25 DSchG NRW a. F. sind.

- „Erhalt der historischen denkmalgeschützten Fassade und des Treppenhauses des Eickhauses“

Siehe Ausführungen oben.

- „Moderne Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen Aufstockung“

Die geplante Höhe der gläsernen Aufstockung, die dem historischen Eickhaus die Funktion eines Sockels überlässt, lässt sich nicht aus dem o. g. Entwicklungsziel ableiten. In der Höhe wird der sechsgeschossige Kopfbau verdoppelt und der viergeschossige Längsbau sogar verdreifacht, ohne dass es einen städtebaulichen Übergang zur nördlich anschließenden, viergeschossigen Bebauung gibt. Aus der Bebauungskonzeption geht nicht hervor, wie sich die zukünftige Höhe des Kopf- und Längsbaus ergibt. Festzuhalten ist diesbezüglich, dass sie sich nicht an dem im Zweiten Weltkrieg zerstörten, niedrigeren Pagodendach des Eickhauses oder an den überlieferten Entwürfen des Architekten Georg Metzendorf von 1924 und 1925 für eine Aufstockung des Eickhauses um vier bzw. fünf Geschosse orientiert.

In diesem Zusammenhang fehlen in der Bebauungskonzeption Visualisierungen, anhand derer sich die städtebauliche Wirkung des zukünftig zwölfgeschossigen Eickhauses auf die Eingangssituation am Willy-Brandt-Platz und die gesamte städtebauliche Umgebung abschätzen lässt.

- „Bereitstellung moderner Einzelhandelsflächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum“

Das o. g. Entwicklungsziel wäre auch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 4/85 „Innenstadt – südlicher Teil“ realisierbar.

- „Erweitertes Angebot zeitgemäßer Büroflächen im Zentrum der Innenstadt“

Das o. g. Entwicklungsziel wäre auch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 4/85 „Innenstadt – südlicher Teil“ realisierbar.

- „Schaffung neuer Grünstrukturen inmitten der Innenstadt durch begrünte Dachterrassen und Dachflächen“

Das o. g. Entwicklungsziel wäre auch auf Grundlage der den rechtskräftigen Bebauungsplan 4/85 „Innenstadt – südlicher Teil“ ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“ realisierbar.

3. Sonstige Schreiben

Bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging mit Datum vom 28.08.2022 ein privates Schreiben postalisch ein.

Schreiben vom 28.08.2022

Zu den Planungen eines privaten Investors, das denkmalgestützte Eick-Haus durch Aufstockung auf etwa das Doppelte seiner bisherigen Nutzfläche zu erweitern, ist ein neues Baurecht erforderlich. In den Begriffen des Baurechts heißt das, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht werden müsste. Da die GFZ das entscheidende städtebauliche Steuerungselement ist, um die Intensität einer Grundstücksnutzung im Rahmen des betroffenen Stadtraumes festzulegen, ist zunächst nicht – wie bisher – die Architektur für die beabsichtigte Aufstockung des Eick-Hauses zu beurteilen; vielmehr ist vorher die entscheidende städtebauliche Frage zu stellen und zu beantworten, ob unsere Stadt in ihrem historischen Kerngebiet, der s.g. „Niere“: überhaupt die Bebauung verdichten will und dazu – wie vom Investor gewünscht – noch massiv durch eine Verdoppelung der GFZ.

Maßstab dafür kann nicht das Ergebnis eines privaten vom Investor veranstalteten Architekturwettbewerbs sein. Vielmehr muss zuvor die Stadt sich ihr städtebauliches

Konzept vornehmen und die Frage beantworten: Wo wollen wir als Stadt hin und passt die geplante private Investition in unser Leitbild für die städtebauliche Entwicklung. Andernfalls bestimmt ein privater Investor mit seinen Renditezielen den Städtebau und nicht, wie es sein muss, ein von der Stadt vorgegebenes städtebauliches Leitbild. Daher muss die Stadt im Benehmen mit ihrer Bürgerschaft sich über folgende Fragen verständigen, die weit über die Bebauung eines einzelnen Grundstücks hinausgehen:

1. Will die Stadt grundsätzlich eine Verdichtung der Bebauung in der historisch gewachsenen Innenstadt angehen und wenn ja, in welchem Umfang, für welchen Bereich und für welche Nutzung?
2. Wie verhält sich eine Verdichtung durch Erhöhung der GFZ zu den öffentlichen Räumen und den Freiflächen des betroffenen Stadtgebietes?
3. Welche stadttökologischen Konsequenzen hat eine Verdichtung der Bebauung in der Innenstadt?
4. Ist eine Ausweitung der GFZ für bestimmte Gebäude in der Innenstadt vereinbar mit dem Denkmalschutz für dieses und die umliegenden Gebäude (Umgebungsschutz)?
5. Ist eine Ausweitung der GFZ allein für das Grundstück des Eick-Haus rechtlich überhaupt möglich oder können Eigentümer anderer Grundstücke wie der Investor für das Eick-Haus vorgehen und über einen von ihnen veranlassten und bezahlten Wettbewerb eine an ihren privaten Renditezielen orientierte höhere GFZ beantragen?

Zu 1: Die Bebauung unserer Innenstadt und deren Freiräume sind das Ergebnis ihrer unterschiedlichen Nutzungskonzepte im Verlauf ihrer Geschichte. In der vorindustriellen Zeit war unsere gebaute Stadt geprägt durch die sakralen Bauten des Stifts der Äbtissinnen einerseits und durch die zunächst nicht großstädtisch strukturierten Gebäude der Bürgerschaft andererseits. Mit dem Wachstum zur Großstadt Ende des 19. Jahrhunderts gab die Stadt dann auch in ihren Gebäuden ihrer wirtschaftlichen Bedeutung Ausdruck: Mit dem großstädtischen Rathaus aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts, dann mit dem Handelshof und dem Eick-Haus in der zweiten Dekade des 20. Jahrhunderts, mit dem Baedeker-Haus, dem Kaufhaus Blum (heute P&C) und dann im Stil der neuen Sachlichkeit, dem Postgebäude und die Lichtburg und dem alten Sparkassengebäude in den zwanziger Jahren, um nur die in der engeren Innenstadt gelegenen heute Denkmal geschützten Bauten zu erwähnen. Zu deren Errichtung musste in der Regel eine erhöhte GFZ beschlossen werden. Ausgleichend zu dieser größeren Bebauungsdichte auf den betroffenen Grundstücken wurden die öffentlichen Freiflächen erweitert, wie es an den vielfältigen Plätzen und zum Teil veränderten Straßenquerschnitten ablesbar ist. Bisher steht die Bebauung an diesen Plätzen in einem gut proportionierten Verhältnis zu den jeweiligen Freiflächen. Das gilt auch für alle den Willy-Brandt-Platz säumenden Gebäude, somit auch für das Bauvolumen des Eick-Hauses, selbst wenn dieses seinen charakteristischen Turmhelm in Form einer „Pagode“ durch Kriegszerstörung verloren hat und stattdessen ein Staffelgeschoss erhielt. Wenn wie vom Investor vorgesehen, der Kopfbau des Eick-Hauses anstelle dieses Staffelgeschosses von einer Etage um fünf volle Geschosse plus zwei Staffelgeschosse aufgestockt und das Langhaus anstelle des Schrägdaches mit zwei Gaubenebenen sogar um sechs Geschosse plus zwei Staffelgeschosse erhöht werden soll, dann ist dazu anstelle der bisherigen GFZ von etwa 5 eine solche von etwa 10 erforderlich. Bei einem Vergleich mit den übrigen Gebäuden der Innenstadt ist festzustellen: Schon

eine GFZ von 5 liegt im oberen Bereich der in der Innenstadt üblichen Bebauungsdichte und eine solche von 10 führt zu einer Bebauungsdichte, die einmalig für die Innenstadt wäre. Will man die in Rede stehende Baumasse für das erweiterte Eick-Haus als Gebäudevolumen veranschaulichen, so muss man sich vorstellen wie der Eingang zur Innenstadt aussähe, wenn die Baumasse des neuen Hotels am Hauptbahnhof, des „Premier Inn“, das mit knapp 50 Metern Länge und 11 Geschossen Höhe etwa die gleichen Dimensionen wie das geplante Eick-Haus hat, an dieser Stelle der Innenstadt zugelassen würde. Die Proportionen von Stadtfreiraum und Gebäudevolumen verschieben sich wesentlich zur Baumasse hin. Es bedarf daher der Erörterung, ob das mit der Gestaltung eines großstädtisch urbanen, aber zugleich noch humanen Stadtraum vereinbar ist. In diesem Zusammenhang sind Fragen zu den Folgen für das Stadtklima und zu weiteren Umweltproblemen zu beantworten. Diese sind nicht beantwortet durch die Entscheidung der Jury des Architekturwettbewerbs. Denn die städtebaulichen Belange werden dort gar nicht behandelt, vielmehr wurde unterstellt, dass die erst noch zu schaffende GFZ schon gegeben wäre und Grundlage für die Bewertung der Wettbewerbsarbeiten zu sein hätte. Damit wird der zweite Schritt vor dem ersten getan d. h., dass die zentrale städtebauliche Problematik wird übergangen, nämlich ob überhaupt und gegebenenfalls in welchem Umfang die Stadt sich zu einer Verdichtung der Bebauung verstehen kann. Dazu sind folgende Punkte zu behandeln:

Zu 2: Freiräume sind ein wesentliches Element für jede städtebauliche Planung. Gerade diese sind bei der Festlegung der GFZ für die jeweiligen Grundstücke entscheidend. Die Freiräume um das Eick-Haus herum sind nicht großflächig dimensioniert: Nach Norden die Kapuzinergasse (nur 12 m breit), nach Osten die Kettwiger Str. (etwa doppelt so breit), nach Süden der Willy-Brandt-Platz, der in mehr als hundert Jahren Baugeschichte seine gegenwärtigen auch nicht großräumigen Proportionen erhielt, und schließlich nach Westen die Rathenastr. (von 12 bis 14 m breit). Wenn für das Grundstück des Eick-Hauses in diesem Umfeld eine für die Innenstadt ganz ungewöhnliche Verdoppelung der GFZ beschlossen werden soll, dann kann der Frage nicht ausgewichen werden, ob die hier nicht erweiterbaren Freiflächen das vertragen können ohne Einschränkung ihrer städtebaulichen Funktion.

Realitätsnah kann das nur durch ein Modell des Eick-Hauses mit den Massen des geplanten Aufbaus vor Augen geführt werden, das in das Stadtmodell einzusetzen ist. Warum das bei dem Architekturwettbewerb für das Eick-Haus nicht geschehen ist, entspricht nicht der Üblichkeit. Zwar ist nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW2013) eine Simulation einer dreidimensionalen Darstellung möglich; hier, bei einem so massiven Eingriff in den Stadtraum, genügt nicht eine Simulation, zumal die Bürgerschaft zu beteiligen und diese nicht geübt ist, aus simulierten Darstellungen sich ein reales Bild machen zu können. Auch muss die Bürgerschaft ausreichend Zeit haben, sich ein plastisches Bild von der erheblichen Veränderung des Stadtraums zu machen, und zwar aus allen Perspektiven des Stadtraum. Das ist über eine nicht permanente Präsentation mit digitalen Medien nicht möglich.

Es ist unverständlich, warum die Jury bei der Bewertung der Wettbewerbsarbeiten kein Wort zu der Problematik der Freiflächen verliert, obwohl dies Gegenstand der regelmäßigen Leistungen eines Wettbewerbs nach Anlage II, Ziffer 2.2 RPW 2013 zu sein hat.

Zu 3: Bei der zunehmenden Aufheizung der Stadträume ist den ökologischen Auswirkungen einer Bauverdichtung besondere Beachtung zu schenken. Ein Gebäude, das -wie das Eick-Haus - die Grundstücksgrenzen voll ausnutzt, d. h. keine Freiflächen offen lässt, wirft immer Fragen seiner Verträglichkeit mit dem Stadtklima auf. Und das gilt erst recht bei einer Verdoppelung der Baumassen.

Im Zusammenhang mit dem Stadtklima sind vor allem anzusprechen die kritischen Punkte von Frischluftaustausch, dem Rückhalt von Regenwasser (s.g. „Schwammstadt“), von Verdunstungsflächen und Baumpflanzungen im Stadtraum. Zu deren Bewertung gehört ein Umweltkonzept, das nach Anlage II, 2.2 der RPB2013 auch zu den Leistungen eines Architekturwettbewerbs gehört. Der Verfasser des Entwurfs, der von der Jury auf den ersten Platz gesetzt wurde -nicht die Jury selbst- gibt dazu an, dass sein Entwurf „den Aufbruch in eine grüne Essener City signalisiert. Üppige Dachgärten in luftiger Höhe setzen die Durchgrünung des Stadtraumes auf dem Gebäude fort.“ Schon die Jury korrigiert diese Darstellung und merkt dazu an, dass auf dem Dach des Entwurfs, das eine durchgehende Begrünung zeigt, noch Flächen für Technik vorzusehen sind, also nicht unwesentlich kleiner ausfallen. Unabhängig von diesem Mangel ist für die städtebauliche Frage und das Stadtklima aber viel entscheidender als „Dachgärten in luftiger Höhe“, welche Auswirkungen die geplante Aufstockung auf den Straßenraum selbst und dessen Qualität für das Leben Bürger*innen und Stadtbesucher*innen hat. In der- gemessen an der Höhe seiner gegenwärtigen Bebauung- schon engen Rathenastr wurden vor gut 20 Jahren Bäume gepflanzt; ebenso in der Kapuzinergasse. Schon bei der bisherigen Traufhöhe geht es diesen Bäumen sichtbar nicht gut. Damit liegt die Frage auf der Hand, welche Auswirkung eine Aufstockung sowohl von Kopfbau als auch Langhaus des Eick-Hauses bis zur Höhe von 45 Metern auf die Durchlüftung und Belichtung der Straßenräume und die dort vorhanden Bäume hat. Wird es diesen bei der geplanten wesentlich höheren Bebauung nicht noch merklich schlechter gehen, wenn nicht sogar ihr Fortbestand unmöglich gemacht wird? Die gezeigte, durch Technikflächen noch zu reduzierende Dachbegrünung kann nicht als Ausgleich für diese Problematik ins Feld geführt werden; denn Bäume haben eine weit höhere Kapazität zur CO₂-Speicherung als Grünflächen auf Dächern. Somit sind Bäume immer wertvoller für das Stadtklima als in der Höhe angelegte Dachbegrünungen die nicht einmal zum öffentlichen, d.h. allen zugänglichen Raum gehören.

Zu 4: Der Umgang mit dem Denkmalschutz gibt die Baukultur einer Stadt zu erkennen. In diesem Zusammenhang ist der Blick nicht nur auf das Eick-Haus zu richten und nicht nur die Frage zu beantworten, ob der aufgesetzte gläserne Kubus aus Glas und Metall sich in dessen historischen Bestand aus kunstvoll bearbeitetem Naturstein denkmalgerecht einfügt; vielmehr ist auch zu bewerten, ob eine solche Gebäudeerweiterung in seiner Masse und Materialität auf die anderen denkmalgeschützten Gebäude am Willy-Brandt-Platz die gebotene Rücksicht nimmt. Denn für diese Gebäude gilt der Umgebungsschutz, der ein wesentliches Element des Denkmalschutzes ist. Auf letztere Frage geht die Jury bei ihrer Bewertung des Aspektes des Denkmalschutzes mit keinem Wort ein. Sie begnügt sich mit der lapidaren Bemerkung: „Aus Sicht des Denkmalschutzes erscheint der Umgang mit dem historischen Bestand respektvoll und verträglich“. Woran der „respektvolle, verträgliche Umgang“ festgemacht wird, bleibt unerwähnt; das zu begründen war jedoch umso mehr geboten

- a) als die Abstufung von Kopfbau und Langhaus als ein prägendes Element des Eick-Hauses mit dem geplanten Aufbau beseitigt wird,

- b) die Figur des Schrägdaches mit zwei Mansardengeschossen beim Langhaus, die als erhaltenswert eingestuft ist, nicht wenigstens in einer neuen gestalterischen Interpretation zum Ausdruck kommt,
- c) nicht einmal der ruhigere Rhythmus der historischen Fassade mit seinen übereinander liegenden Fensterachsen aufgegriffen wird, sondern ersetzt wird durch etagenweise verspringende Fenstervertikalen, wie man sie heute vielfach bei Neubauten findet,
- d) schließlich das Fassadenmaterial des Aufbaus aus Glas und Metall krass im Gegensatz steht zu dem Naturstein des Baudenkmals selbst als auch den ebenfalls geschützten Gebäuden von Handelshof und Postgebäude.

Zur Frage des Zusammenhangs von Städtebau und Denkmalschutz ist-über den Willy-Brandt-Platz hinaus - auch die das weitere Stadtbild prägende, sich an das Eick-Haus nach Norden anschließende Bebauung in den Blick zu nehmen, vor allem hinsichtlich der das Stadtbild prägenden Traufkanten. Das gilt insbesondere für die entlang der Kettwiger-Straße stehenden Gebäude: das Steinhaus (von 1925), das Cafe Overbeck und das Gebäude mit dem Glockenspiel aus den 50er Jahren, die Lichtburg (erbaut 1929), das Baedeker-Haus (erbaut 1927/1928), das heute von P&C genutzte Kaufhaus Blum (erbaut 1925), das neoklassizistische Gebäude, in dem heute Appelrath & Cüpper untergebracht ist. Bei dieser dichten Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden, zu denen das alte Sparkassengebäude in der Rathenaustraße hinzukommt, stellt sich die Frage, ob deren in über hundert Jahren respektierte Traufhöhe, für die das Eick-Haus und der Handelshof den Maßstab setzen, nicht jetzt ihrerseits die Wahrung der Traufkante beim Eick-Haus aus Sicht des Städtebaus verlangen.

Zu 5: Beim Städtebau und der Festlegung der GFZ werden immer Rechtsfragen aufgeworfen. Wie im gesamten Recht beansprucht der Gleichbehandlungsgrundsatz auch im Baurecht Geltung. Das macht die Frage unausweichlich, welche Folgen ein neues Baurecht für das Eick-Haus auf die Bebauungsrechte für andere Grundstücke in der Innenstadt hat. Können deren Eigentümer nicht auch analog zum Eick-Haus ein wesentlich erweitertes Baurecht beanspruchen? Dazu können sie erst recht Anlass sehen, wenn-wie beim Eick-Haus in Rede steht- eine Verdoppelung des Bauvolumens in Frage kommt, weil das zu einer erheblichen Wertsteigerung des jeweiligen Grundstücks führt. Die Folge für das städtebauliche Bild der Innenstadt wäre verheerend, weil es bis zur Unkenntlichkeit verändert würde.

Für unsere Stadt kann ein Blick auf andere städtebaulich unzweifelhaft attraktive Städte lehrreich sein. München und Mainz haben zur Wahrung ihrer städtebaulichen Identität und Lebensqualität beschlossen, keine Hochhausbebauung auf Grundstücken innerhalb ihres historischen Grundrisses zuzulassen. Bauordnungsrechtlich beginnt ein Hochhaus ab einer Höhe von 22 m. Bis zu dieser Höhe reichen die Traufkanten der denkmalgeschützten Gebäude in unserer Innenstadt und bleiben somit unterhalb der genannten bauordnungsrechtlichen Grenze. Warum sollte die Stadt davon abweichen, hat sie doch trotz aller Problematik zu ihrer Attraktivität ein historisches Gesicht; es ist gekennzeichnet durch weitgehend gut proportionierte Gebäudevolumina und dazu passenden Freiräumen; das zeigt sich an den vielen Plätzen, die unser Stadtbild wie in keiner anderen Stadt sonst auszeichnet.

Ausgehend von diesen positiven Charakteristika sollte Essen diese nicht durch eine wesentlich höhere Bebauung marginalisieren. Vielmehr sollte unsere Stadt für ihre städtebauliche Weiterentwicklung den Ehrgeiz haben, aufzuschließen zu den Städten, die wegen ihrer Aufenthaltsqualität besucht werden, und sich die Frage vorlegen

welche Qualität sie in der Kunst des Städtebaus erreichen will. In anderen Künsten ist unserer Stadt ein hoher Rang zugesprochen worden mit der Auszeichnung als Kulturhauptstadt 2010. Daran anknüpfend sollte sie auch für ihren städtebaulichen Auftritt einen hohen Anspruch geltend machen. Unter diesem Aspekt können Fragen einer Bauverdichtung gar nicht ernst genug genommen werden. Denn: Meistens geht eine Verdichtung der Bebauung ohne entsprechende Schaffung neuer Freiräume zu Lasten von Aufenthaltsqualität und damit Schönheit einer Stadt.

Die Fehlentwicklung unserer Stadt bei ihrem Wiederaufbau mit dem Konzept der Funktionstrennung darf bei jedem aktuellen und künftigen Bauprojekt nicht fortgesetzt werden; das, was vielfach als ein neues Leitbild für unsere Stadt angesprochen wird, muss ernst genommen werden: Die Durchmischung verschiedener Nutzungen, d.h. Gewerbe, Büro, Gastronomie, Wohnen, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Die Ansiedlung der Stadtbibliothek in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Marktkirche ist ein erfreulicher Schritt in die Richtung Durchmischung. Ein aufgestocktes Eick-Haus, das in den zusätzlichen Flächen nur Büros vorsieht, trägt nicht zu einer Durchmischung von Nutzungen bei; vielmehr würde es die jahrzehntelange Fehlentwicklung in unserer weiter fortsetzen.

Natürlich kann die Stadt einem Grundstückseigentümer nicht vorschreiben, eine neue Nutzung bei einem Umbau innerhalb des gegebenen Baurechts vorzusehen. Ein Umbau des Eick-Hauses bietet aber die Chance, eine gemischte Nutzung anzusteuern. Der im Umbau befindliche künftige „Königshof“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Eick-Hauses zeigt das. Es bedarf einer besonderen Begründung, warum unsere Stadt eine Verdoppelung der GFZ für das Eick-Haus beschließen soll, wenn diese allein genutzt werden soll zur Schaffung von zusätzlichem Büroraum. Dadurch wird Aufenthaltsqualität und Attraktivität nicht gefördert. Es ist nicht zu erkennen, worin der Mehrwert für die Bürgerschaft bestehen soll; eher sind weitere Büros in der Innenstadt ihrer Lebensqualität abträglich.

Die harsche Kritik, die der in der Presse veröffentlichte Entwurf für das Eick-Haus erfahren hat- die anderen Arbeiten hat der Veranstalter des Wettbewerbs entgegen den Richtlinien RPW 2013 nicht zur Veröffentlichung freigegeben - ist ein deutliches Zeichen dafür, dass Fragen des Städtebaus und der Architektur bei uns auf großes Interesse stoßen und Diskussionsbedarf besteht. Rat und Verwaltung der Stadt haben Gelegenheit, diesem Interesse Rechnung zu tragen.

Wenn der vom Investor veranstaltete Wettbewerb überhaupt etwas zur Problematik des Städtebaus beitragen soll, dann muss er alle dazu eingereichten Arbeiten zur Veröffentlichung freigeben, und zwar in seinem eigenen Interesse: Womöglich könnte eine andere Arbeit gegebenenfalls mit reduziertem Bauvolumen als Gestaltungsidee zum Ausgangspunkt für eine städtebauliche Weiterentwicklung genommen werden kann. Aber das hat die Stadt unter Beteiligung ihrer Bürgerschaft allein zu entscheiden; jedenfalls kann das Votum der vom Investor beauftragten Jury., die sich nicht mit der Problematik des Städtebaus für die Stadt nicht präjudiziell sein.

Zu einem nüchternen Blick auf diesen Architekturwettbewerb gehören auch die mit ihm verfolgten wirtschaftlichen Interessen des Investors. Diese sind die Triebfeder für den Wettbewerb und nicht etwa eine Idee, die Stadt zu verschönern. Das kann eine Rechnung in Geld vor Augenführen: Eine Erhöhung der GFZ ist eine unentgeltliche Leistung der Stadt für den jeweiligen Grundstückseigentümer. In unserer Stadt wächst der Grundstückswert bei Erhöhung der GFZ für jeden neuen möglichen Quadratmeter oberirdischer Nutzfläche um rd. Euro 500,00. Bei dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf, der die meiste neue Fläche bietet, sind das geschätzt

wenigstens 5000 m²; daraus ergibt sich ein Mehrwert für den Investor von Euro 2.500 000 ohne jede Investition. Gegenüber diesen wirtschaftlichen Interessen muss die Stadt die öffentlichen vorstehend dargelegten städtebaulichen Interessen zur Geltung bringen. Das ist ein Konflikt, der günstigstenfalls für den Investor über einen Kompromiss gelöst werden kann. Etwa wenn er über eine erhöhte GFZ möglichen Nutzungsflächen für Wohnbebauung vorsehen würde. Dann könnte die Stadt sich unter Wahrung ihrer städtebaulichen Belange möglicherweise zu einer teilweisen, jedenfalls deutlich geringeren Erhöhung der GFZ als vom Investor gewünscht verstehen. Auch dann erhielte der Investor immer noch einen beachtlichen geldwerten Vorteil unentgeltlich von der Stadt.

Als Fazit ist festhalten: Für jede Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine erhöhte GFZ für das Eick-Haus in Frage kommen kann, ist das städtebauliche Leitbild einer diversifizierten Nutzung zu verfolgen, insbesondere zur Schaffung von mehr Wohnraum.

Zu einer vertieften Auseinandersetzung mit städtebaulichen Fragen sind neuere Publikationen bedeutender Städtebauer und Architekten lesenswert:

1. Hrsg. DASL, Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Ein Lesebuch, 2021
2. Jan Gehl, Städte für Menschen, Jovis Verlag, 2018
3. Christoph Mäckler, Handbuch der Stadtbaukunst, Vier Bände, Jovis Verlag, 2022
4. Hans Kai/hoff Architekten, ein Metier baut ab. Verlag zu Klampen, 2022

Zu einer Diskussion stehen wir gern zur Verfügung.

Anlage 1: Ausstellungstafeln

Bebauungsplanentwurf Nr. 7/22 "Kettwiger Straße/Kapuzinergasse"

STADT
ESSEN

BESTAND

Eindrücke



Eindruck aus der Kettwiger Straße (Kettwiger Straße, Blick nach Süden)



Eindruck aus der Kettwiger Straße (Kettwiger Straße, Blick nach Norden)



Eindruck aus der Kettwiger Straße (Kettwiger Straße, Blick nach Osten)



Eindruck aus der Kettwiger Straße (Kettwiger Straße, Blick nach Westen)

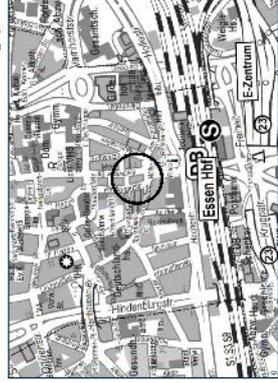
Anlage der Planung

Die Planung ist ein Bauplan, der die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die Nutzung, die Bebauung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes regelt. Die Planung ist ein Bauplan, der die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die Nutzung, die Bebauung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes regelt. Die Planung ist ein Bauplan, der die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf die Nutzung, die Bebauung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes regelt.

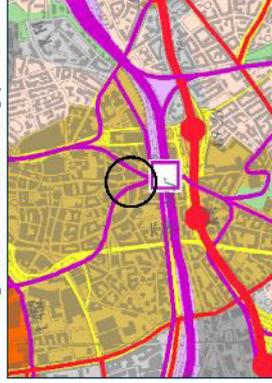
Bestandsituation

Die Bestandsituation zeigt den aktuellen Zustand des Gebietes. Sie umfasst die bestehende Bebauung, die Grünflächen, die Verkehrswege und die öffentlichen Einrichtungen. Die Bestandsituation zeigt den aktuellen Zustand des Gebietes. Sie umfasst die bestehende Bebauung, die Grünflächen, die Verkehrswege und die öffentlichen Einrichtungen.

Orientierungsplan



Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



Bebauungsplan Nr. 4/85



Luftbild Nahansicht



Luftbild Übersicht



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Info: www.stadtessen.de

Anlage 2: Plakat

Öffentliche Diskussion 18. Januar 2023, 19 Uhr

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sagen Sie uns
Ihre Meinung!

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/22 Kettwiger Straße/Kapuzinergasse

Ausstellung der Pläne

09.01.2023 bis 20.01.2023

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 45127 Essen
5. Etage, Zimmer 501

Montag bis Freitag

8:00 – 15:00 Uhr

Öffentliche Diskussion

18.01.2023

Forum Kunst und Architektur

Kopstadtplatz 12, 45127 Essen

Mittwoch, 18.01.2023

19:00 Uhr

Erläuterung der Pläne

Dienstag, 10.01.2023

09:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag, 19.01.2023

15:00 – 18:00 Uhr

Adresse: wie Ausstellung der Pläne s.o.

STADT
ESSEN

Informationen auch im Internet
unter www.essen.de/stadtplanung



Anlage 3: Faltblatt

Ausstellung und Erläuterung

Ausstellung der Pläne
09.01.2023 bis 20.01.2023
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 45127 Essen
5. Etage, Zimmer 501
Montag bis Freitag
08:00 – 15:00 Uhr

Erläuterung der Pläne
Dienstag, 10.01.2023 09:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag, 19.01.2023 15:00 – 18:00 Uhr
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 45127 Essen
5. Etage, Zimmer 501

Öffentliche Diskussion
Mittwoch, 18.01.2023 19:00 Uhr
Forum Kunst und Architektur
Kopstadtplatz 12, 45127 Essen

Sämtliche Unterlagen sind im genannten Zeitraum auch unter www.essen.de/stadtplanung zugänglich. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes bitten wir die Unterlagen vorzugsweise auf elektronischen Weg einzusehen und Stellungnahmen ebenfalls auf diesem Weg abzugeben.



Öffentliche Diskussion

18. Januar 2023, 19 Uhr

Sagen Sie uns Ihre Meinung!



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 7/22 Kettwiger Straße/Kapuzinergasse**

Öffentlichkeitsbeteiligung ist...

ein wichtiger Bestandteil der Stadtplanung. An den genannten Terminen werden die allgemeineren Ziele und Zwecke der beabsichtigten Planung vorgestellt. Dabei wird Ihnen die Gelegenheit gegeben, sich zu den planerischen Konzepten in diesem frühen Planungsstadium zu äußern. Sie haben die Möglichkeit, Änderungswünsche und Vorschläge vorzubringen bzw. einzureichen.

Verfahrensablauf

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (derzeitiger Verfahrensstand)
- Erarbeitung des Rechtsplanentwurfes
- Offenlage des Bebauungsplanes (erneute Möglichkeit Änderungswünsche vorzubringen) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Herr Stärk Telefon 0201 88-61350
Frau Kehring Telefon 0201 88-61358
www.essen.de/stadtplanung

Herausgeberin
Stadt Essen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Presse- und Kommunikationsamt

Illustration und Layout
Druck gilbert design druck werbetechnik GmbH
Stand Dezember 2022

**STADT
ESSEN**

Entwicklungsziele

In Anbetracht der bedeutsamen Lage und Historie des Eickhauses wurde in Abstimmung mit der Stadt Essen ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Sieger-Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Neugestaltung mit der modernen Aufstockung des Gebäudes soll am Willy-Brandt-Platz einen neuen städtebaulichen Akzent setzen und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort stärken. Dem Konzept liegen die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

- Neubau des Eickhauses und Derendorfhauses unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes
- Erhalt der historischen denkmalgeschützten Fassade und des Treppenhauses des Eickhauses
- Moderne Neugestaltung des prägenden Kopfbüldes am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen Aufstockung
- Bereitstellung moderner Einzelhandelsflächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum
- Erweitertes Angebot zeitgemäßer Büroflächen im Zentrum der Innenstadt
- Schaffung neuer Grünstrukturen inmitten der Innenstadt durch begrünte Dachterrassen und Dachflächen

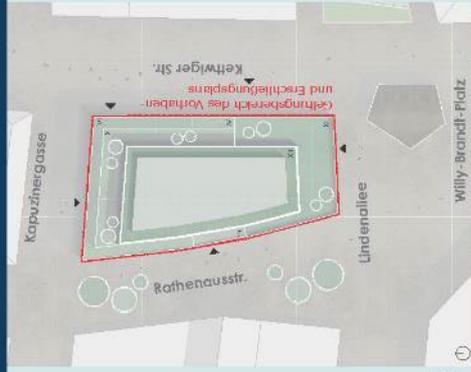
**STADT
ESSEN**

**Amt für Stadtplanung
und Bauordnung**

Städtebaulicher Entwurf



Luftbild
© Stadt Essen, AVR



Lageplan
Lageplan und Ansichten © Architekten Brünig, Kettwiger Str.



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West

Anlage 4: Präsentation

The slide features the logo of the City of Essen (STADT ESSEN) on the left, consisting of a dark blue square with the text 'STADT' above 'ESSEN' in white. To the right of the logo, the title 'Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung' is written in a large, bold, black font. Below the title, the subtitle 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse“' is written in a smaller, regular black font.

1

The slide is titled 'Wer ist wer?' in a bold black font. It lists the project staff in two main categories: 'Moderation' and 'Fachvertretung'. Under 'Moderation', it lists 'Andreas Müller' with his roles: 'Amt für Stadtplanung und Bauordnung' and 'Leiter der Abteilung Bauleitplanung und Bebauungsplanbearbeitung'. Under 'Fachvertretung', it lists 'Friedhelm Stärk' with roles 'Amt für Stadtplanung und Bauordnung' and 'Leiter des Sachgebietes Bauleitplanung Mitte | Nord', and 'Sandra Kehring' with roles 'Amt für Stadtplanung und Bauordnung' and 'Sachgebiet Bauleitplanung Mitte | Nord'. At the bottom left, there is a small logo for 'STADT ESSEN' and the text 'Amt für Stadtplanung und Bauordnung'. At the bottom right, the number '2' is displayed.

2

1

Wer ist wer?

- **Städtebauliche Planung | Architektur**
Arndt Brüning
(Büro ARCHITEKTEN BRÜNING REIN, Essen)
- **Bauleitplanung**
Johannes Gossens
Henning Schmidt (Protokoll)
(Büro rheinruhr.stadtplaner, Essen)
- **Vorhabenträgerin**
Kai-W. Ladebeck
Moritz Seitz
(DWI-Gruppe Hamburg)

STADT ESSEN Amt für Stadtplanung und Bauordnung 3

3

Plangebiet

Lage im Stadtteil

STADT ESSEN Amt für Stadtplanung und Bauordnung 4

4

2

Anlass der Planung

- Neugestaltung des Eickhauses am Willy-Brandt-Platz durch die Eigentümerin geplant
- Architektonischer Realisierungswettbewerb (2021)
- Siegerentwurf des Büros Architekten Brüning Rein
- Bauleitplanverfahren erforderlich
- Einleitungsbeschluss 02.06.2022



STADT
ESSEN
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

5

5

Plangebiet

Luftbild

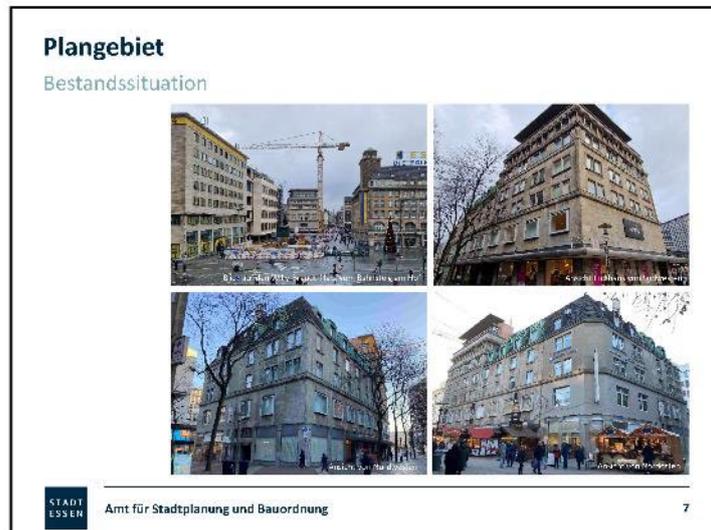


STADT
ESSEN
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

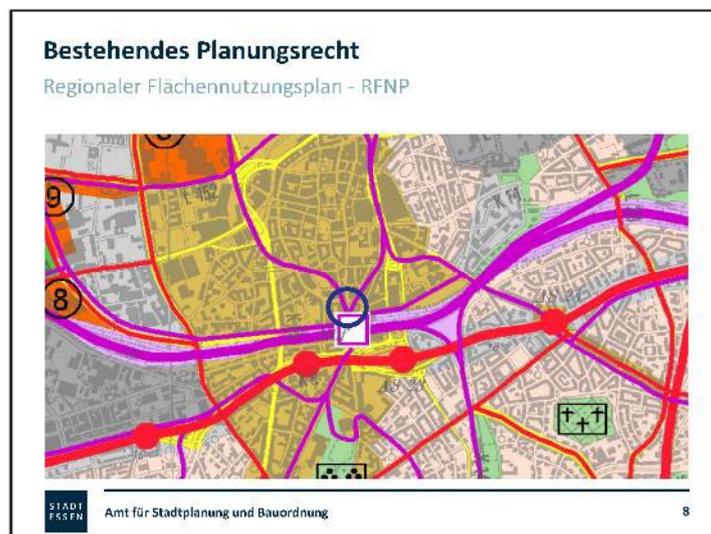
6

6

3



7

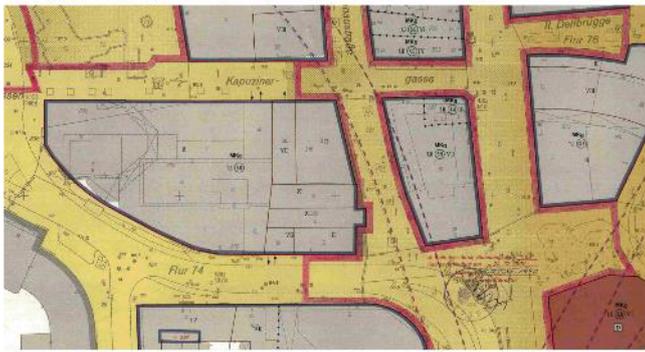


8

4

Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 4/85 „Bebauungsplan Innenstadt südlicher Teil“ (unten abgebildet)
Bebauungsplan Nr. 1/89 „Bebauungsplan Innenstadt 1. Ergänzung“ - Fußgängerzone
Bebauungsplan Nr. 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt“



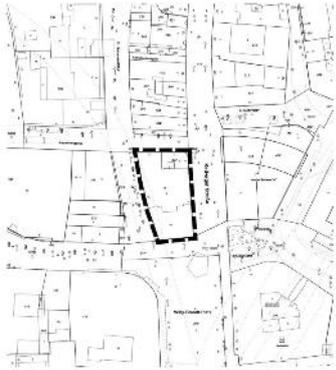
**STADT
ESSEN** Amt für Stadtplanung und Bauordnung 9

9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Geltungsbereich

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Einleitungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.06.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen



**STADT
ESSEN** Amt für Stadtplanung und Bauordnung 10

10

5

Entwicklungsziele der Planung

- Neubau des Eickhauses und Derendorfhouses unter **Beachtung der Belange des Denkmalschutzes**,
- **Erhalt** der historischen denkmalgeschützten Fassade und des Treppenhauses des Eickhauses,
- Moderne **Neugestaltung des prägenden Kopfgebäudes** am Eingang zur Innenstadt durch Erweiterung mit einer gläsernen **Aufstockung**,
- Bereitstellung moderner Einzelhandelsflächen zur **Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum**,
- Erweitertes Angebot **zeitgemäßer Büroflächen** im Zentrum der Innenstadt,
- Schaffung neuer Grünstrukturen inmitten der Innenstadt durch **begrünte Dachterrassen und Dachflächen**.

STADT ESSEN Amt für Stadtplanung und Bauordnung 11

11

SF2 Vorhaben- und Erschließungsplan

STADT ESSEN Amt für Stadtplanung und Bauordnung 12

12



13



14

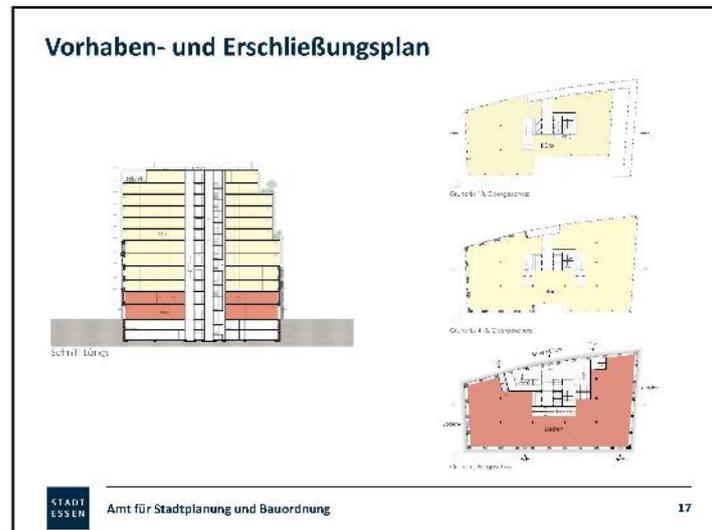
7



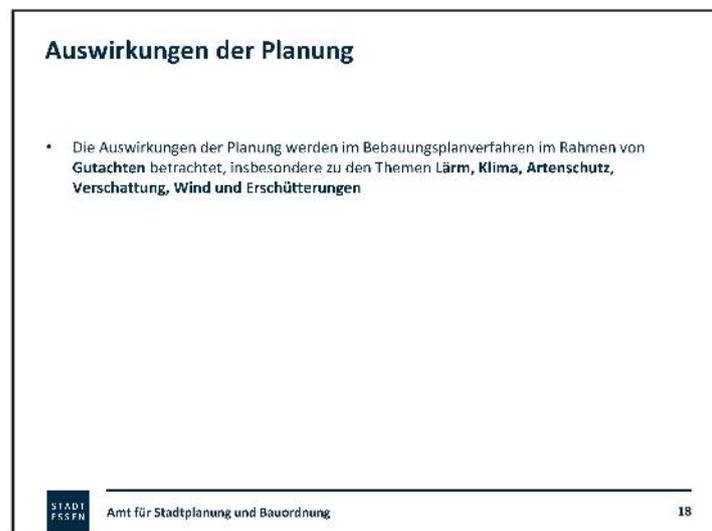
15



16



17



18

Bebauungsplanverfahren

Ausblick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung

Derzeitiger Planungsstand ➔

- Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erholung von Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – Frühjahr 2023
- Erarbeitung des Bebauungsplans (Rechtsplan) Sommer 2023
- Öffentliche Auslegung (Offenlage) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – Herbst 2023
- Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Essen – Frühjahr 2024
- Bekanntmachung und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes – Frühsommer 2024

Das Bebauungsplanverfahren

Initiative		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Planung		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Ausstellung		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Diskussion		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Öffentlichkeitsbeteiligung		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Beschluss		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Offenlage		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Anregungen		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Abwägung		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Beschluss		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>
Bekanntmachung		<small>Der Träger der Initiative stellt den Bebauungsplanentwurf vor. Er muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen. Der Träger der Initiative muss die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB erfüllen.</small>

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

19