



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)  
 In dem Kerngebiet MK sind Sexshops, Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Peepshows, Stripteasehosen, Eroscenter sowie Dirmunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).  
 In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

**1.2 Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**  
 In dem Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen überall oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

**1.3 Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen/ Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)**  
 In dem Kerngebiet MK kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

**2. Natur und Landschaft**  
 2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum, der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 10/20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbreite müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.  
 \* Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

**3. Immissionsschutz**  
 3.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit V gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bauplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.  
 Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:  

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

 In den Lärmpegelbereichen III bis V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

### II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**1. Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist**  
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

### III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**1. Sanierungsgebiete**  
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtpark“.

### IV. Hinweise

**1. Satzungen der Stadt Essen**  
 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 316 vom 14.10.2005).

**2. Gutachten**  
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:  
 - Schalltechnische Untersuchung vom Februar 2006  
 - Vorerkundung bergbaulicher Verhältnisse, Erdbaubauamt Essen vom 30.03.2006

**3. Umgang mit Bodendenkmälern**  
 In dem Planbereich liegen laut der Honigmännkarte von 1803/06 landwirtschaftliche Nutzflächen der mittelalterlichen Stadt. Die Stadtarchivologie ist 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen schriftlich zu informieren.

**4. Kampfmittel**  
 Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen. Sollten Sondierbohrungen angelegt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)  
 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 \* Die textliche Festsetzung Nr. 2.1, 2. Absatz, wird wie folgt geändert:

- Begrünung von Flachdächern: Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Betriebsbereiche oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o.g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßig wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unumkehrbar ist.

Der Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

- Begrünung von Tiefgaragen: Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

Essen, den 06.02.2018  
 Abteilungsleiter Bauleitplanung  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</b></p> <p>MK Kerngebiete</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO)</b></p> <p>3,0 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p>1,0 Grundflächenzahl (GRZ)</p>	<p>VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>IV - VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)</b></p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</b></p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Strassenbegrenzungslinie (Die Strassenbegrenzungslinie verläuft, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)</p> <p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</p>	<p>--- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse</p> <p><b>Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)</b></p> <p>D Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gem. Denkmalschutzgesetz -DSchG NW-)</p>	<p>Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorarbeiten für das automatisierte Zeichnen der Lagerschichtkarte in Nordrhein-Westfalen -Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom November 2005</p> <p><b>Rechtsgrundlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Planzeichenvorschrift (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Landesaltersgesetz (LAG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>STADT ESSEN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bebauungsplan</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Hachestraße / Selmastraße</b></p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">2/06</p> <p style="text-align: right;">Blatt</p> <hr/> <p>Stadtbezirk I        Stadtteil Stadtkern        Gemarkung Essen        Flur 72, 73, 76        Maßstab 1 : 500</p> <p style="text-align: right;">Blattschema</p>
--	--	--	---	---	--

Für die städtebauliche Planung:  
 Geschäftsbereich Plänen  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
 Geschäftsereichsvorstand 6B

Die Abgrenzung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte sowie die kartographische Darstellung werden als richtig genehmigt.  
 Essen, den 10.05.2006  
 Der Oberbürgermeister  
 Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster  
 Amts- / Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 13.06.2006 bis 13.07.2006, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.  
 Essen, den 07.06.2006  
 Der Oberbürgermeister  
 Geschäftsereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 13.06.2006 bis 13.07.2006 öffentlich ausgestellt.  
 Essen, den 14.07.2006  
 Der Oberbürgermeister  
 Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.07.2006, durch den der Plan - einschließlich der hier eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.  
 Essen, den 16.08.2006  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 20.08.2006 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 22.08.2006  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 20.08.2006 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 22.08.2006  
 Der Oberbürgermeister

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-5