

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig und sonstige Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Kerngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 4,5 m zulässig. Sie sind mindestens um 2,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 In dem Kerngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straßen Hollestraße und Am Hauptbahnhof sowie des Schienenverkehrs am Hauptbahnhof für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)

3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und dem Durchführungsvertrag zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

4. Natur und Landschaft

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche hautechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Begrünte Außenwandabschnitte von Technischeinhausungen auf Dachflächen werden mit ihrer Flächengröße dem Anteil der extensiv begrünenden Dachflächen hinzugerechnet. Dabei ist ein wandgebundenes Begrünungssystem anzubringen. Dieses muss flächendeckend an den zu begrünenden Wandabschnitten installiert und mit Pflanzen bestückt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wandöffnungen. Die Bewässerung sowie die Hinterlüftung sind sicherzustellen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Ausnahmsweise können Dachflächenbereiche, die für erforderliche hautechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, auf bis zu insgesamt 50 % der Dachfläche erhöht werden. Voraussetzung ist eine Kompensation dieser zusätzlichen Dachflächeninanspruchnahme durch eine intensive Begrünung von Dachflächen mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen im Verhältnis 2:1 (die Größe der Fläche mit intensiver Begrünung beträgt das Zweifache der Größe der Fläche der zusätzlichen Dachflächeninanspruchnahme). Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht in diesen Bereichen beträgt mindestens 25 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht).

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überbauung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten U-Bahntrasse erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbauwerks zulässig. Die Überbauung ist so auszuführen, dass das U-Bahnbauwerk in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird. Die Ruhr-

bahn GmbH ist im Vorfeld über die Baumaßnahmen, die oberhalb ihres U-Bahnbauwerks erfolgen sollen, zu informieren.

Die Standsicherheit des Vorhabens ist im Hinblick auf die U-Bahn durch einen unabhängigen staatlich anerkannten Sachverständigen gutachterlich zu prüfen und als unbedenklich zu bescheinigen. Durch einen unabhängigen staatlich anerkannten Sachverständigen sind zudem bauliche und vermessungstechnische Beweissicherungsverfahren (Monitoring) während der Umsetzung des Vorhabens durchzuführen. Die Einbringung von Bohrpfählen hat erschütterungsarm zu erfolgen.

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Die unter II.2. aufgeführten Gutachten und sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Voruntersuchung U-Bahntunnel – Revision 1, Pühl und Becker Beratende Ingenieure PartmbB, Essen, 30.11.2022
- Klimagutachten zum Eickhaus in Essen, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, Essen, 06.02.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße / Kapuzinergasse“ in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, 03.05.2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/22 „Kettwiger Straße / Kapuziner Gasse“ (Aufstockung des Eickhauses) in Essen Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uwedo Umweltplanung Dortmund, Dortmund, April 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kettwiger Straße / Kapuzinergasse“ (Eickhaus) in Essen, Verkehrsgutachten, abvi Verkehrsplanung, Bochum. 03.06.2024

3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag (zum Satzungsbeschluss)

4. Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.09.2023).

5. Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des vermuteten Bodendenkmals Stadtkern Essen. Es besteht eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, bei Erdingriffen auf die Spuren der langen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte der Stadt Essen zu stoßen. Dabei kann es sich beispielsweise um Fundamente, Mauern, Pflasterungen, Gruben verschiedener Art und Funktion oder Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln. Für etwaige Erdingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erforderlich. Die Baumaßnahmen sind mit archäologischer Begleitung durchzuführen. Für die Durchführung der notwendigen Untersuchungen im Rahmen der archäologischen Baubegleitung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan sind die Einholung der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse, die Durchführung der archäologischen Begleitung der Baumaßnahme sowie die rechtliche Verpflichtung zur Kostenübernahme durch Vorhabenträger gemäß § 27 Abs. 1 DSchG NRW verbindlich geregelt. Die vertraglichen Regelungen ersetzen nicht das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW.

6. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD Bohrlochdetektion.

Die Ordnungsbehörde ordnet gemäß § 14 Abs. 1 Ordnungsbehördengesetz an, dass die Empfehlungen des KBD zwingend zu beachten und umzusetzen sind.