Textliche Festsetzungen:

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, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet (MK) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2. Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

In dem Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen oberhalb des V. Vollgeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

2. Immissionsschutz

~~2.1. Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)~~

In dem Kerngebiet (MK) dürfen Holz, Kohle und Heizöl zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden.
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Baustoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, ~~zugelassen werden.~~

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
	dB(A)	dB(A)
I	30	--
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

II. Hinweise

1. Satzungen der Stadt Essen

~~Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die~~ Satzung der Stadt Essen zur Einschränkung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen ~~sowie der Gestaltung~~ von Stellplatz- und Garagenanlagen (Stellplatzbeschränkungssatzung) vom 12.10.1993 (Amtsblatt ~~der Stadt Essen Nr. 43 vom 22.10.1993).~~

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Lärmgutachten
- Luftschadstoffgutachten

3. Bodenverunreinigungen

Der Bereich der ehemaligen ARAL-Tankstelle I. Dellbrügge 5 ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 01/5.11 erfasst.
Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen fachlich begleitet werden. Für den Bereich, in dem im Rahmen des Tankstellenrückbaus erhöhte MKW-Werte im Untergrund belassen wurden (vgl. Ergebnisbericht zur Sanierung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte mittels Bodenaushub, September 1995, zu Höhne, Klußmann, Altpeter), ist ein Sanierungskonzept einzureichen.

4. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft unterirdisch die U-Stadtbahn-Linie. Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit der Essener Verkehrs AG (EVAG) abzustimmen. Ein eventuell erforderliches Beweissicherungsverfahren für die Tunnelanlagen ist bei Bedarf durchzuführen.

Bei der Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Erdarbeiten am Nordrand des Plangebietes sollen durch die Stadtarchäologie Essen begleitet werden.

In der I. Dellbrügge verläuft auf Höhe des Vorhabens, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, das 110-KV Hochspannungskabel Bl. 1013 der RWE Net AG. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kabels keine größere Höhenveränderung der bestehenden Gelände- oder Straßenfläche sowie keine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bäume oder Sträucher vorgenommen werden darf. Weiterhin wird auf einzuhaltende Mindestabstände zum Hochspannungskabel hingewiesen. Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe des Kabels ist die RWE Net AG, Netzregion West, zu verständigen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25. 06. 1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. 09. 1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Plan wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

- Begrünung von Flachdächern:
  Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 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-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, 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 unverhältnismäßigen 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 unzumutbar ist.

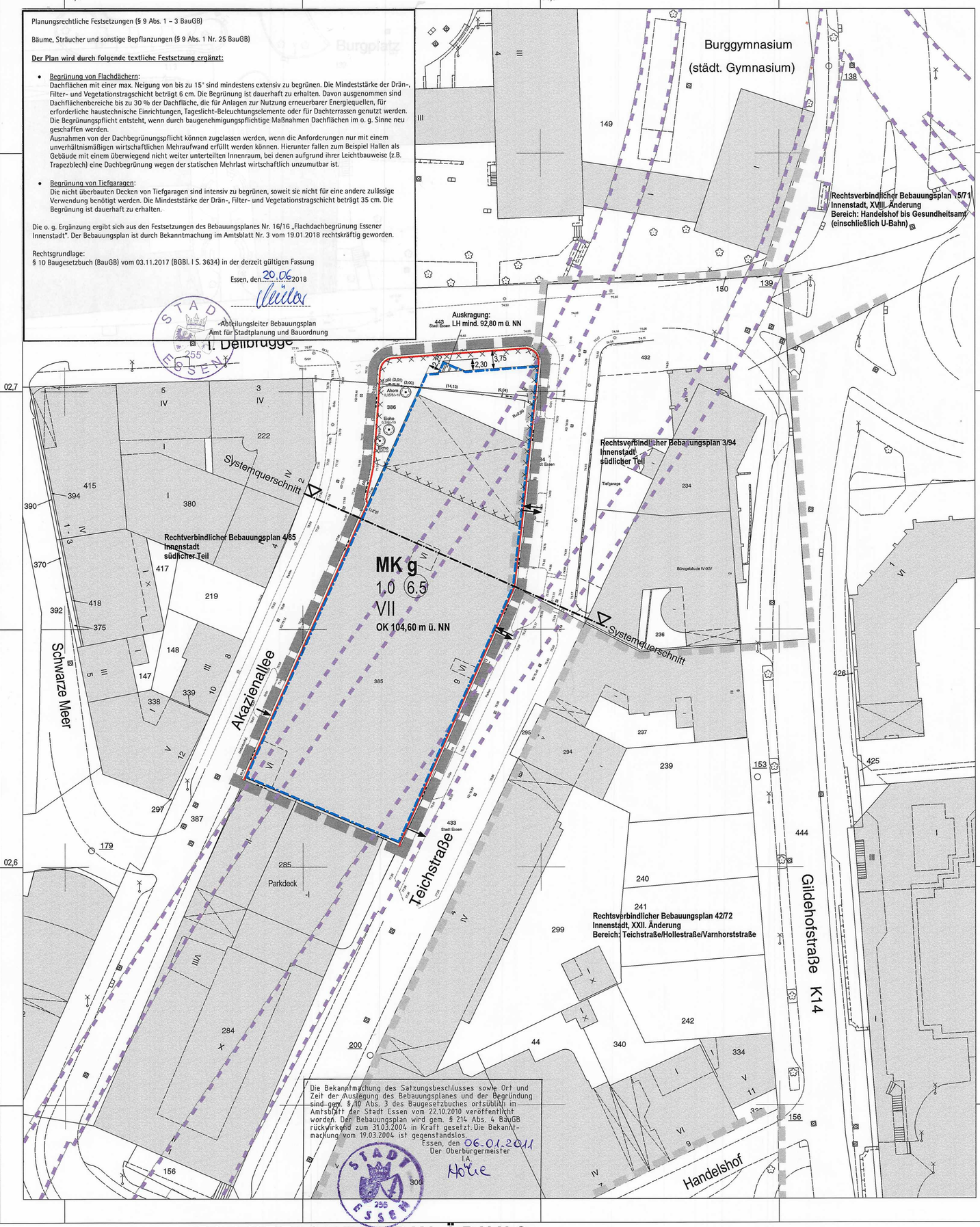
- Begrünung von Tiefgaragen:
  Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die o. g. 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

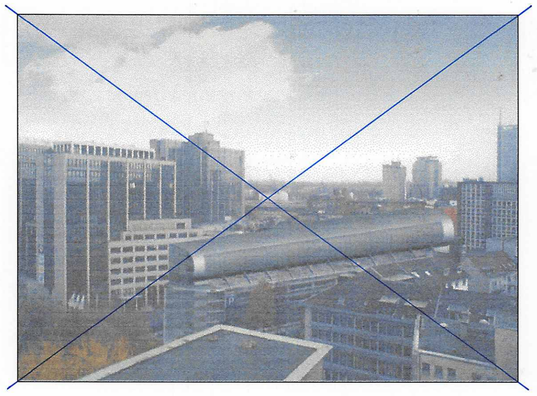
Essen, den 20.06.2018

Abteilungsleiter Bebauungsplan
Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.2010 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 31.03.2004 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung vom 19.03.2004 ist gegenstandslos.

Essen, den 06.01.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.



Textliche Festsetzungen:

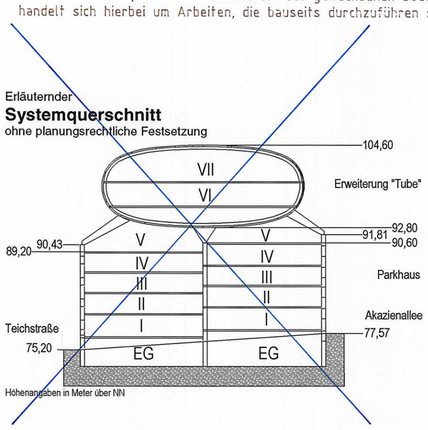
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 20% der Außenwandflächen von Gebäuden sind mit geeigneten Kletterpflanzen, ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- und Kletterhilfen, dauerhaft zu beranken.

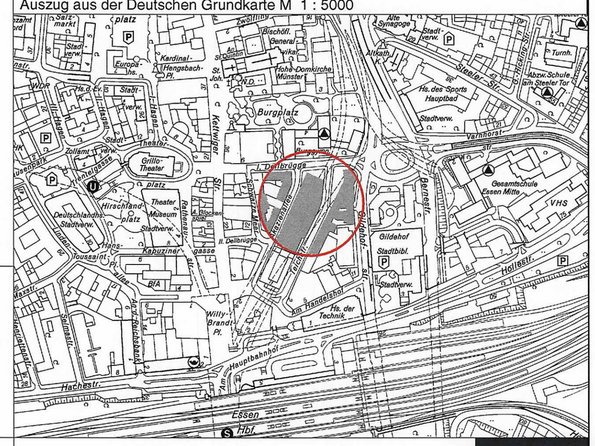
Hinweise

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.:0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.
Das Baugelände - insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche - ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen.
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) 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.
Damit der Kampfmittelräumdienst die vorgenannte(n) Überprüfungsmaßnahme(n) durchführen kann, ist die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Es handelt sich hierbei um Arbeiten, die bauseits durchzuführen sind.

Erläuternder
Systemquerschnitt
ohne planungsrechtliche Festsetzung



Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
Kerngebiete MK

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 6.5
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 1.0
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. VII
Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN:
als Höchstmaß
Oberkante OK z.B. OK 104,60 m über NN
als Mindestmaß
lichte Höhe LH z.B. LH mind.92,80 m ü. NN

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Geschlossene Bauweise g
Baugrenze
Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt
Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 1, 3 u. 7 BauGB
Auskragung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 BauGB
Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB
Begrenzung der U-Bahn (Planfestgestellt gem. Personen-Beförderungsgesetz -PBfG-)

Sonstige Signaturen
Gebäudebestand
Vorhandene Bäume Baumangaben Stamm⌀ Kronen⌀ Höhe
Flurstücksnummer 385

Planunterlage:
Die Planunterlage ist auf der Grundlage des Amtlichen Lageplans des Vermessungsbüros Matheußek + Wirtz, Gesch. B. Nr. 99465 und des Amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Essen entstanden.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.06.03, nach welchem der Plan -einschließlich seiner in blau eingetragenen Änderungen- als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck erneut öffentlich ausgelegt werden soll.
Essen, den 23.06.2003
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.06.2003 bis 24.07.2003 erneut öffentlich ausgelegen.
Essen, den 25.07.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

~~Vorhabenbezogener~~ Bebauungsplan Nr. 3/01

STADT ESSEN

Akazienallee / Teichstraße
"Erweiterung Parkhaus Akazienallee"
~~vom 31. August 2001~~

Stadtteil	Stadtkern
Stadtbezirk	I
Gemarkung	ESSEN
Flur	76
Masstab	1:500

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen und Bauen — Geschäftsbereichsvorstand 6
Amt für Stadtplanung und Bauordnung — Amtsleiter
Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen, Inh. Michael Happe, 45239 Essen, Werdener Markt 2, Tel.: 0201/491573 Fax.: 0201/494117

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 04.05.2002
ÖbVI Wirtz

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 04.10.01 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.
Essen, den 22.10.2001
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.10.01 bis 23.11.01 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 26.11.2001
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser ~~vorhabenbezogene~~ Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.02.04, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 30.3.2004
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 19.03.04 veröffentlicht worden.
Essen, den 22.6.2004
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der ~~vorhabenbezogene~~ Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, dem Text ~~und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 ...)~~. Dem ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 10.09.2004
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Ersatzausfertigung