



**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

**Bäume, Sträucher und sonstige Befpflanzungen (§ 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 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. Trapeblech) 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 19.01.2016 rechtskräftig geworden.

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

Essen, den 15.06. 2018

*Ullrich*

Abteilungsleiter Bauplanung  
Amt für Stadtplanung und Baubehörde

**Koordinatenverzeichnis (Netz 77)**

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	69993.761	02991.649
2	69968.976	02983.058
3	69887.965	03086.688
4	69887.017	03162.253
5	69890.091	03170.462
6	69896.568	03182.642
7	69909.983	03204.729
8	69917.517	03217.135
9	69927.775	03229.713
10	69952.297	03240.994
11	70023.233	03249.020
12	70040.948	03231.487
13	70029.131	03116.443
14	69883.695	03163.355
15	69886.867	03171.824
16	69893.602	03184.500
17	69906.991	03206.546
18	70029.188	03117.006
19	70035.536	03115.206
20	70019.175	03057.480
21	70012.922	03059.253
22	69927.783	02974.735
23	69925.968	02977.098
24	69896.242	03019.903
25	69891.915	03026.342
26	69899.460	03031.248
27	69903.635	03025.036
28	69926.362	02992.309
29	69935.740	02982.230

**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 den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Sexshops, Spielhallen, Sexkiosks, Peepshows, Stripsteasings, Eroscenter sowie Dimmenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 Vertikale Gliederung (§ 1 Abs. 7 I. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.2.1 In dem Kerngebiet MK1 sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Basement, im Erdgeschoss (nivaugleiche Eingangsebene an der Limbecker Straße) sowie im 1. Obergeschoss unzulässig. Im 2. Obergeschoss können als Ausnahme Einzelhandelsbetriebe oder Teile von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass im MK2 gleich große Flächen nicht für Einzelhandelsbetriebe oder Teile von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden.

1.2.2 In den Kerngebieten MK2 sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Basement, im Erdgeschoss (nivaugleiche Eingangsebene an der Limbecker Straße), im 1. Obergeschoss sowie im 2. Obergeschoss unzulässig.

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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

In den Kerngebieten MK1 und MK2 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÖF 1 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Konstruktionshöhe (Oberkante abgedichtete Decke) darf einen Abstand von 0,7 m zu der Höhengradiente 1 Limbecker Platz/ Friedrich-Ebert-Straße (Beispiel zur Planzeichnung des Bebauungsplanes) nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann eine darüberliegende Konstruktionshöhe zugelassen werden, wenn ein ausreichender Straßenaufbau sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÖF1 und ÖF 2 gekennzeichneten Teilflächen kann jeweils eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche durch Fassadenkonstruktionen zugelassen werden. Die lichte Höhe zwischen der Oberkante Verkehrsfläche und der Unterseite Fassadenkonstruktion muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für die Befahrung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anliefer-, Wartungs- und Rettungsfahrzeuge, nicht beeinträchtigt ist.

**4. Befestetes Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 I. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

4.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit entfällt, sobald nach dem abgeschlossenen Umbau des Zuganges Ostfeldstraße zur EVAG-Verteilerebene wieder ein direkter Anschluss an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche hergestellt und dieser für die Öffentlichkeit frei begehbar ist.

**5. Immissionschutz**

5.1 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 gekennzeichneten Gebäudesetzen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelmindern erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Mittlungspegel Lm tags dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R w,res dB(A)	Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. R w,res dB(A)
I	50-55	30	-
II	55-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte 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.

Bestandsangaben vom Februar 2005

**II. Hinweise**

**1. Satzungen der Stadt Essen**

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes 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 Baubehörde eingesehen werden:

- Gutachten „Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Einkaufszentrums Limbecker Platz in Essen“ (RW TÜV Systems GmbH, Essen)
- Verkehrsgutachten (ambrosius blanke, Bochum)
- Klima- und Luftschadstoffgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)
- Einzelhandel / Verträglichkeitsstudie (Junkers + Kruse, Dortmund)
- Gehölzbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einkaufszentrum Limbecker Platz - Stadtkologischer Fachbeitrag (umweltbüro essen, Essen)
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus (DMT GmbH, Essen)

**3. Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst 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 der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

**4. Grundwasseremissionsstellen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei Grundwasseremissionsstellen. Diese sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Emissionsstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen.

**5. Bodendenkmäler**

Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal- /denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

**6. Einleitung von Grundwasser**

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

**7. 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. Dabei ist zu beachten, dass bei allen Grundstücksstellen, die im Einflussbereich der U-Bahnanlagen liegen, die Abgrabungstiefe auf 3 m unterhalb der Geländeoberkante begrenzt ist. Bei größeren Abgrabungstiefen ist die Standsicherheit und Gebrauchsfähigkeit der Tunnelanlagen mit der EVAG für alle Bauzustände nachzuweisen und von einem mit den U-Bahn-Verhältnissen vertrauten Prüferingenieur vor Baubeginn zu prüfen. Ein eventuell erforderliches Beweissicherungsverfahren für die Tunnelanlagen ist bei Bedarf durchzuführen.

Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kanäle. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist im Vorfeld eine Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen notwendig.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</b></p> <p>MK1-2 Kerngebiete</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO)</b></p> <p>4,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p>1,0 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)</b></p> <p>g Geschlossene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>Verkehrsräume (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</b></p> <p>Öffentliche Strassenverkehrsflächen</p> <p>Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Anlieferung Einkaufszentrum</p> <p>Öffentliche Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußgängerbereich</p>	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>Gerecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)</b></p> <p>Begrenzung der U-Bahn einschließlich Ein- / Ausgänge (Planfestgestellte gem. Personenbeförderungsgesetz -PBefG-)</p> <p><b>Sonstige Signaturen</b></p> <p>Grundwasseremissionsstellen</p> <p>Schnittlinse A-A</p> <p>Höhengradiente</p>
---	---	---	--	---	--

Für die städtebauliche Planung:

<p>Geschäftsbereich Planen</p> <p>Essen, den 01.06.2005</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>IA</p> <p>Geschäftsbereichsvorstand GB</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 01.06.2005</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>IA</p> <p>Amort für Geoinformation, Vermessung und Kataster</p> <p>Amts- / Abteilungsleiter</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 02.06.05, nach welchem der Plan als Sitzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.</p> <p>Essen, den 07.06.2005</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>IV</p> <p>Geschäftsbereichsvorstand GB</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21.05.2005 bis 05.09.2005 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Essen, den 05.09.2005</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>IA</p> <p>Abteilungsleiter</p>	<p>Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 26.10.2005, durch den der Plan - einschließlich der baulichen Festsetzungen - als Sitzung beschlossen worden ist.</p> <p>Essen, den 26.10.2005</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>IA</p> <p>Abteilungsleiter</p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 14.10.2005 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 14.10.2005</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>IA</p> <p>Abteilungsleiter</p>
--	---	---	--	--	--

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

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Einkaufszentrum**

**Limbecker Platz**

Ordnungs-Nr. **01/05**

Blatt **1**

**SCHNITT A - A ohne Rechtsbedeutung**

<p>Stadtbezirk I</p> <p>Stadtteil Stadtkern</p> <p>Gemarkung Essen</p> <p>Flur 33, 34</p> <p>Maßstab 1:1000</p>	<p>Blattschema</p>
---	--------------------

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 7 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bekräftigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 16.06.2005

Der Oberbürgermeister

IA

Abteilungsleiter