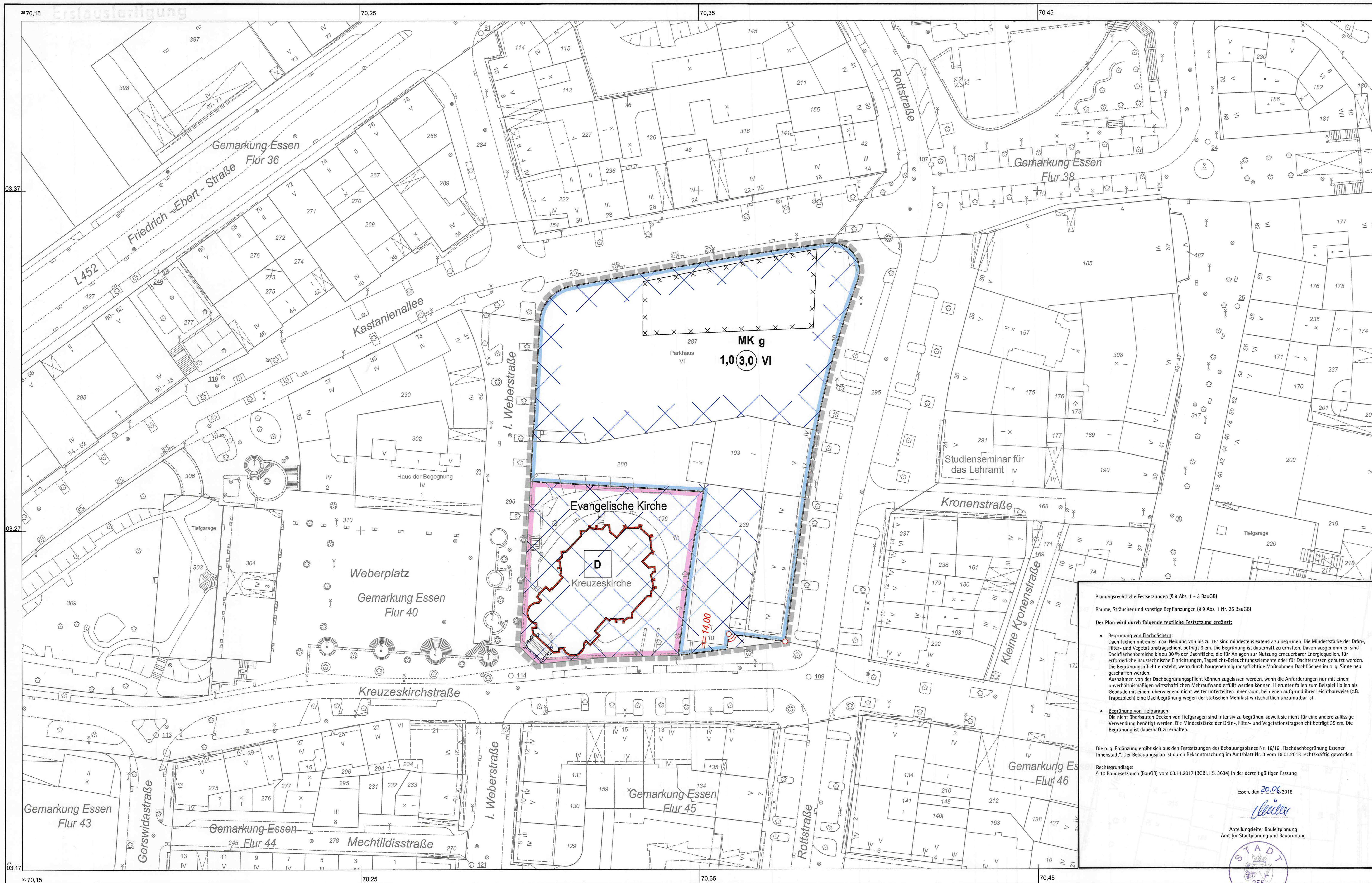


Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

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 Bauleitplanung
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

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

In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss unzulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Imbissbetriebe, Sexshops und -kinos, Peepshows und 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)

1.1.2 Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) ausschließlich in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

## II. Kennzeichnungen

1. Bodenverunreinigungen
Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen, die als erheblich gekennzeichnet werden:
- 01/5.06 ehem. Tankstelle Kastanienallee.

Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag)* zu rechnen. ~~Die Versickerung von Niederschlagswasser und die Nutzung des Grundwassers sind nicht zulässig.~~ * zur Altlastenproblematik

## III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Sanierungsgebiet
Zur Vorbereitung der Sanierung gem. § 141 BauGB hat der Rat der Stadt am 27.11.1985 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 53 vom 27.12.1985).

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtgarten", für das der Rat der Stadt am 22.05.2002 eine Satzung beschlossen hat.

## IV. Hinweise

1. Gutachten
- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Februar 2006
- Bodenuntersuchung "Ehemalige Tankstelle / Parkhaus Rottstraße", Umweltamt, Juli 2008.

2. Satzungen der Stadt Essen
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

3. Bodendenkmäler
Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Kampfmittel
Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

5. Erdwärme
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rottstraße / Kreuzeskirchstraße" liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer (ThyssenKrupp Real Estate GmbH) zu richten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**
**(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)**

MK — Kerngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**
**(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)**

(3,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
**(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf**
**(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

x — Aufgehobene Festsetzungen

**Kennzeichnungen**
**(§9 Abs.5 BauGB)**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Nachrichtliche Übernahmen**
**(§9 Abs.6 BauGB)**

D — Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gem. Denkmalschutzgesetz -DSchG NW-)

Bodendenkmal

Sonstige Signaturen

historische Anlage, Unterschutzstellung im Verfahren

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 April 2008

**Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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 NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

# Bebauungsplan

## Rottstraße / Kreuzeskirchstraße

Ordnungs-Nr. **2/08**

Blatt

| | |
|---|---|
| Stadtbezirk | I |
| Stadtteil | Stadtkern |
| Gemarkung | Essen |
| Flur | 40 |
| Maßstab | 1:500 |

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 21.04. 2008
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen — Geschäftsbereichsvorstand 6B
Amt für Stadtplanung und Bauordnung — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 22.04 2008
Der Oberbürgermeister
I.A.
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster ~~Amts-~~ / Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 15.05.08, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 20.05.2008
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 03.06.2008 bis 11.07.2008 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 15.07. 2008
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 29.10.2008, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 11.11. 2008
Der Oberbürgermeister

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 21.11.08 veröffentlicht worden.
Essen, den 24.11.2008
Der Oberbürgermeister
I.A.

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

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