



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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

3. Natur und Landschaft

3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und/oder b BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind in den festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe größer 20 m), in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese Art- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumhöhe muss mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

* Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen- sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

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

4. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit ∇ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenwänden mindestens die Anforderungen des DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Außenwände 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, IV und 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.

11. Hinweise

1. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, September 2008
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Hechestraße / Hollestraße / Hauptbahnhof, Umweltkonzept Ruhr GmbH, April 1995

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

2. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz 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 30.08.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Altlastenverdachtsflächen

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altlasten der Stadt Essen unter der Katastrnummer 023/01 Westweg-Schulz und Knaut erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

5. Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigen von Entsorgungsnachweisen). Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmeschein, Begleitscheinen) unter Angabe des Abfallerzeugers nachzuweisen.

Anfallender schadstoffarmer Bodenaushub / Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub / Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

6. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorarbeit auszuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die durch Signatur dargestellten, vermuteten Bombenblindgänger-Einschlagstellen durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Hierzu ist frühzeitig Kontakt mit dem Ordnungsamt der Stadt Essen, Abteilung Gefahrenabwehr und Gewerbeangelegenheiten, aufzunehmen.

7. Erdwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Erdwärme erlittenen Erlaubnisfeld MRL. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

11. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaliger Bergbauarbeiten. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist nicht auszuschließen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Röhren, von Bohrerbohrungen oder Feststellbohrverfahren ist ein bergschadenstechnischer Standsicherungsmaßstab zu stellen.

* 2 - Risikoabschätzung für das Bebauungsgebiet 18/08 'Steeler Straße / Hollestraße (ehem. VHS)', DMT, Bergbau Service, Essen, Februar 2009

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In dem Kerngebiet MK sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralrelevanten Kernsortimenten der „Essener Liste“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- (Schmit-) Blumen
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Bücher
- Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Foto / Video / Optik / Akustik
- Geschenkartell
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe / Bilder
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Pharmazutika, Reformwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)
- Tiere und Tiermahrung, Zoofartikel
- Uhren / Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitschriften, Zeitschriften

In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Imbissbetriebe, Sexshops und -kios, Peepshows, Stripsteasshows, Eroscenter sowie Dimensionen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 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 oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauNVO)

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

* Die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1.3. und 4. Absatz werden wie folgt geändert:

- Begrünung von Flachdächern: Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, 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, Isolation-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch baugeschichtliche 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 Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die o.g. Änderung 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

A. Müller
Abteilungsleiter Bauleitplanung
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
①	2570948.56	5702638.81
②	2570959.85	5702663.44
③	2570975.07	5702653.52

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MK Kerngebiete

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

3.0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

1.0 Grundflächenzahl (GRZ)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

V-VII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauNVO)

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse

Sonstige Signaturen

Messungslinie

Verdacht auf Bombenblindgänger

Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen

Sonstige Festsetzungen

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

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

- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

- Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296) in der derzeit gültigen Fassung

- Landesenergiegesetz (LEGG) vom 25.06.1998 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1183) in der derzeit gültigen Fassung

- Landschaftsgesetz (LGG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 588) in der derzeit gültigen Fassung

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 503) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Steeler Straße/Hollestraße (ehem. VHS)

Ordnungs-Nr. **13/08**

Blatt

Stadtbezirk I

Stadtteil Ostviertel

Gemarkung Essen

Flur 79

Maßstab 1:500

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichnenvorschrift Aut. NW (Stand 01.08.1994) 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 Juni 2008

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Plänen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Übersetzung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bezeichnet.

Essen, den 06.02.2018

Der Oberbürgermeister

Amt für Geodäsie, Vermessung und Kataster

Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 04.12.2008, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.

Essen, den 16.12.2008

Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 23.12.2008 bis 30.01.2009 öffentlich ausliegen.

Essen, den 22.04.2009

Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 24.06.2009, durch den der Plan einschließlich der eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 27.07.2009

Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.07.2009 veröffentlicht worden.

Essen, den 10.07.2009

Der Oberbürgermeister

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.

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