



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. 5-9 BauNVO)

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

In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Essener Liste“ nicht zulässig:

- (Schreib-)Blumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Drogene, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel), Wasch- und Putzmittel
- Foto/Video/Druck/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Nahrungsmittel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Spielwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)
- Tiere und Tiernahrung, Zoartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagddarfst
- Zeitungen, Zeitschriften.

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

In dem Kerngebiet MK sind Sexshops, Spielhallen, Wertbüros, Sexkios, Peepshows, Stripsteasshows, Erocenter sowie Damenunterkünfte nicht zulässig.

2. Anrechnung von Stellplätzen und Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)
 In dem Kerngebiet MK ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

3. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

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.

Flachdächer 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, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Körperpostierung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Außenräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
V	45	40
VI	50	45

1. Beurteilung der bergbaulichen Situation
 - Gutachten zur Überwachung und Bewertung der bergbaulichen Erkundungsmaßnahmen Flächenbereich an der Hachestraße in Essen
 - Abfalltechnische Bodenkundliche Untersuchung Hachestraße Essen
 - Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Hachestraße“ in Essen

2. Erdwärme
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hachestraße 7 Hans-Böckler-Straße“ liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld (MIR) Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerksbesitzer (Thyssen Krupp Real Estate GmbH) zu richten.

Koordinatenverzeichnis Netz 77

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)	Radius
1	2569670.72	5702257.78	
2	2569669.05	5702273.82	
3	2569670.80	5702285.91	25,00
4	2569678.23	5702291.94	10,00
5	2569743.23	5702302.98	
6	2569761.12	5702306.40	-280,00
7	2569804.24	5702316.22	
8	2569829.13	5702320.57	250,00
9	2570032.14	5702345.61	
10	2570040.58	5702347.11	-80,00
11	2570064.56	5702350.38	
12	2570065.85	5702349.81	20,00
13	2570070.87	5702343.87	8,00
14	2570075.28	5702322.60	

II. Hinweise

1. Gutachten
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen und Ermittlung der elektromagnetischen Feldstärke zum Bebauungsplan Hachestraße in Essen
 - Verkehrsuntersuchung für die Erschließung der Aurealis-Liegenschaft Essen - Hachestraße, ehemalige Güterbahnhof 11

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).

3. Bodendenkmäler
 Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmale/ -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. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub
 Innerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich die altlastenverdächtige Fläche mit der Kataster Nr. 04/3.20. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Güterabfertigung der Deutschen Bahn AG, Hachestraße. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

5. Kampfmittel
 Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdtiefen (> 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.

6. Hochspannungskabel
 Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass innerhalb der Belastungsfläche eine Bepflanzung mit Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern aus versorgungstechnischen Gründen zu unterlassen ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn vom Erschließungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, ERNN-H-LH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund sowie RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Regionalzentrum Essen, Alt-Essener Straße 35, 45141 Essen) entsprechende Lagepläne zum Kabelverlauf anzufordern sind.

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)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Offentliche Straßenverkehrsflächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse
 Aufgehobene Festsetzungen

Sonstige Signaturen
 Messungslinie
 Belastungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger, z.B. RWE AG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
 Abweichende Bauweise max. Gebäudehöhe 125 m
 Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 IV - VII

Der Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordmehrwertfeld-Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.
 Bestandsangaben vom September 2008

Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
 - BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98) 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. 802) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Hachestraße / Hans - Böckler - Straße

Ordnungs-Nr. **16/08**

Blatt

Stadtbezirk I
 Stadtteil Westviertel
 Gemarkung Essen
 Flur 63
 Maßstab 1:1000

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

Essen, den 20.11.2009
 Der Oberbürgermeister
 Abteilungsleiter

Für die städtebauliche Planung:
 Geschäftsbereich Plänen
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung
 Geschäftsereichsvorstand
 Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster gemäß Liegenschaftskarte 2008 werden als richtig bescheinigt.
 Essen, den 11.12.2008
 Der Bürgermeister
 Verpressung und Kataster
 Amts- / Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschlusse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.01.2009, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgearbeitet werden soll.
 Essen, den 11.12.2008
 Der Oberbürgermeister
 Geschäftsereichsvorstand

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzes in der Zeit vom 07.01.2009 bis 09.02.2009 öffentlich ausliegen.
 Essen, den 10.02.2009
 Der Oberbürgermeister
 Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschlusse des Rates der Stadt vom 10.07.2009, einseitig oder bau entgegenstehende Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
 Essen, den 17.12.2009
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort- und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzes, ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.07.2009 veröffentlicht worden.
 Essen, den 10.07.2009
 Der Oberbürgermeister