

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind Vergnügungstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsvermittlung nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschoss des Kerngebietes MK Teil 2 zulässig (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind Tankstellen und Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Ausnahmsweise ist in dem Kerngebiet MK Teil 3 die Überschreitung der Geschossflächenzahl um maximal 1,6 zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist und gesunde Arbeitsverhältnisse im Baufeld selbst sowie bei umliegenden Gebäuden durch ausreichende Belichtung gewährleistet sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

3.1 In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauNVO)

4.1 In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 0,2 H (H = Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW).

5. Natur und Landschaft

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

5.1.1 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum, in der Pflanztiefe von mindestens 19-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbäume müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

5.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationserschicht beträgt 6 cm. 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.

Ausnahmsweise können Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, auf bis zu 40 % der Dachfläche erhöht werden. Voraussetzung ist eine Kompensation durch folgende Maßnahmen:

- a) intensive Begrünung auf Dächern mit einer Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationserschicht von 35 cm; diese Flächen sind im Verhältnis 2:1 anzuzählen
b) intensive Begrünung auf der Decke der Tiefgarage mit einer Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationserschicht von 70 cm; diese Flächen sind im Verhältnis 1:1 anzuzählen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.3 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 Vegetationserschicht beträgt mindestens 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

6.1 In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauNVO dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Kruppstraße, Bismarckstraße, Huysenallee) sowie des Schienenverkehrs für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelwert gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen') führt:

Table with 2 columns: Raumart, Mittelwertpegel. Rows include Schlafräume nachts, Wohnräume tagsüber, etc.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgaragen ist eine Überbauung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten U-Bahntrasse erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbaubereiches zulässig. Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit der Ruhrbahn GmbH abzustimmen. Die Überbauung ist so auszuführen, dass das U-Bahnbaubereich in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Im gesamten Geltungsbereich sind tages- und oberflächennaher Bergbau nicht auszuschließen. Daher sind weitere Untersuchungsmaßnahmen erforderlich. Hier könnten in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadentechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

- Folgende Gutachten legen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße / Kruppstraße / Huysenallee“, Schlussbericht, Briton Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, März 2018
- Untersuchung der Windverhältnisse zum Bebauungsplan „Baedekerstraße / Kruppstraße / Huysenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 09.03.2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße / Kruppstraße / Huysenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 07.03.2018
- Orientierende Baugrunduntersuchung RWE-Gelände an der Huysenallee in Essen, Grundstücke Huysenallee 16-18 und Huysenallee 20, Dipl.-Ing. J.U. Kügler, Essen, 11.01.2017
- Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild Essen, Kruppstraße/Huysenallee/Rolandstraße, Dipl.-Ing. J.U. Kügler, Essen, 12.08.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Kruppstraße / Baedekerstraße / Huysenallee“ in Essen, Okoplan - Bredemann und Fehrmann, Essen, September 2017
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße / Kruppstraße / Huysenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 09.03.2018
- Lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße / Kruppstraße / Huysenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 05.02.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Kruppstraße / Baedekerstraße / Huysenallee“ in Essen - Abschlussbericht, Okoplan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Januar 2019

3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge legen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Städtebaulicher Vertrag

4. Baumschutz

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 08.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

5. Umgang mit Bodendenkmälern

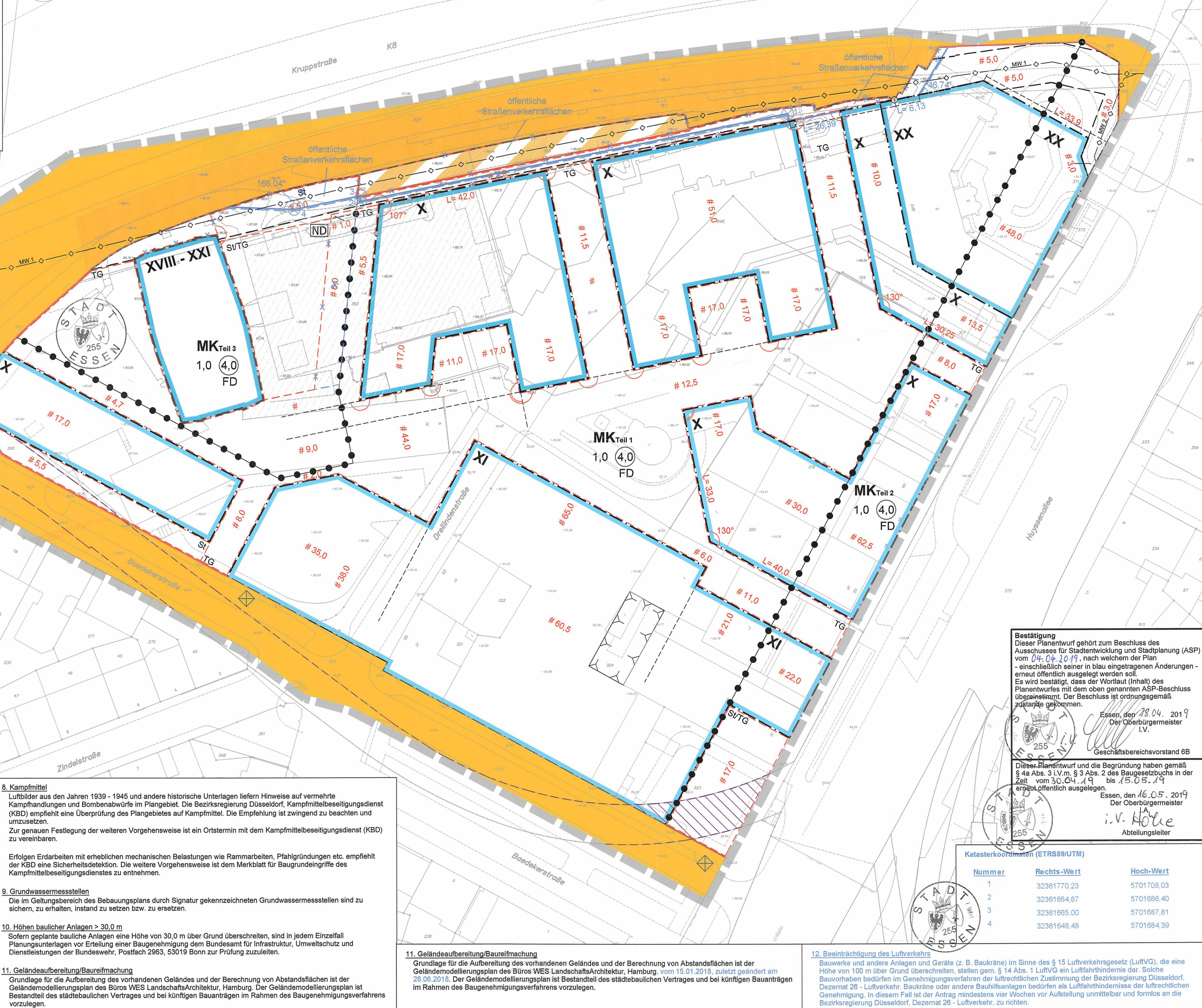
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal-/denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

6. Einleitung von Grundwasser

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

7. Altlastenverdachtsflächen/Umgebung mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellte Fläche ist im Kataster über Altlasten und Altlastlagerungen der Stadt Essen unter der Katastrummer 05/05 mit der Bezeichnung "ehem. Betriebskategorie Ferrostaal AG" erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen.



Bestätigung
Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 04.08.2019, nach welchem der Plan...
Essen, den 29.04.2019
Der Oberbürgermeister
i.V.
Geschäftsbereichsvorstand GB

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 30.04.19 bis 15.05.19 erlautet öffentlich ausgestellt.
Essen, den 16.05.2019
Der Oberbürgermeister
i.V.
Abteilungsleiter

Table with 4 columns: Nummer, Rechts-Wert, Hoch-Wert. Rows 1-4 with numerical data.

12. Beeinträchtigung des Luftverkehrs
Bauwerke und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baukräne) im Sinne des § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, stellen gem. § 14 Abs. 1 LuftVG ein Luftfahrthindernis dar. Solche Bauvorhaben bedürfen im Genehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 28 - Luftverkehr. Baukräne oder andere Bauhilfsanlagen bedürfen als Luftfahrthindernisse der luftrechtlichen Genehmigung. In diesem Fall ist der Antrag mindestens vier Wochen vor Aufstellung unmittelbar und formlos an die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 28 - Luftverkehr, zu richten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
1,0 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
4,0 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
z.B. XI Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
XVIII-XXI Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung-Zulässigkeitsbereich
Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
Straßenbegrenzungslinie (Änderung)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD Flachdach
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
ND Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts hier: Naturdenkmal
Begrenzung der U-Bahn (Planfestgestellt gem. Personenbeförderungsgesetz -PBeG-)
Sonstige Signaturen
Grundwassermerkmale
Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen
vorhandener Mischwasserkanal (Leitungssachsen aus den Planunterlagen der Stadtwerke Essen AG übernommen)
Fläche mit Festsetzung zur Höhenlage (s. textliche Festsetzung Nr. 1,0)
aufgehobene Festsetzung
Koordinatenpunkt

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKI-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfo) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.
Bestandsangaben vom 27.08.2017
Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesbaugesetz (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Personenbeförderungsgesetz (PBeG) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbesitzgesetz (GrundG) vom 01.09.2000 (17.07.2018) (GV NRW S. 292 -1) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbaugesetz (LWB) vom 18.05.1986 (GV NRW S. 826) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 18.11.2016 (GV NRW S. 634) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 13.07.1999 (BGBl. I S. 1854) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN
Bebauungsplan
"Baedekerstraße / Kruppstraße / Huysenallee"
vom 05.08.2019

Stadtbezirk I
Stadtteil Südviertel
Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich
Plan
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Planungsbüro

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 15.05.2018

Bestätigung
Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 17.05.2018, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 16.07.2018
Der Oberbürgermeister
i.V.
Abteilungsleiter

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 218 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachungverfahren vorliegt.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 15.09.2019
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.08.2019 veröffentlicht worden.
Essen, den 15.05.2018
Der Oberbürgermeister
i.V.
Abteilungsleiter

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
Essen, den 15.05.2018
Der Oberbürgermeister
i.V.
Abteilungsleiter