



Koordinatenverzeichnis (ETRS89/UTM)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	32361145.87	5703806.87
2	32361170.36	5703747.83
3	32361216.14	5703735.47
4	32361247.96	5703695.02
5	32361241.27	5703655.97
6	32361273.48	5703681.20
7	32361303.19	5703707.05
8	32361328.69	5703671.79
9	32361336.45	5703729.65
10	32361355.27	5703689.88
11	32361254.79	5703752.04
12	32361187.93	5703517.21
13	32361201.70	5703519.11
14	32361211.43	5703575.63
15	32361178.06	5703595.36
16	32361168.89	5703601.15
17	32361206.09	5703599.82
18	32361200.78	5703591.34

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 16 BauNVO)
 0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
 V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und §§ 22 und 23 BauNVO)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßengrenzlinie (Die Straßengrenzlinie erfüllt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Sportlich Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Parkanlage
 St
 TgB

Sonstige Festsetzungen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 St Stellplätze
 TgB Tiefgarage
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG, Rüttensteiner Str. 27-37, 45128 Essen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ippry Fernwärme GmbH, Schederhofstraße 6, 45149 Essen

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Begrenzung der U-Bahn einschließlich Ein-/Ausgänge (Planfestgelegt gemäß Personenbeförderungsgesetz -PBeG-)

Sonstige Signaturen
 Messungslinie
 Vorhandene Leitungschase
 Verdacht auf Bombenbündelgänger

Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW
 FD Flachdach

Liegenschaftskarte
 Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signalkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.
 Bestandsangaben vom November 2024
 Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landeswassergesetz (LWVG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) 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 12.07.1998 (BGBl. I S. 1954) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan
 Bottroper Straße / Hilgerstraße

Ordnungs-Nr. **01/22**
 Blatt **1**

Stadtbezirk I
 Stadtteil Nordviertel

Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Bezeichnung
 Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern.
 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 07.07.2025
 Der Oberbürgermeister

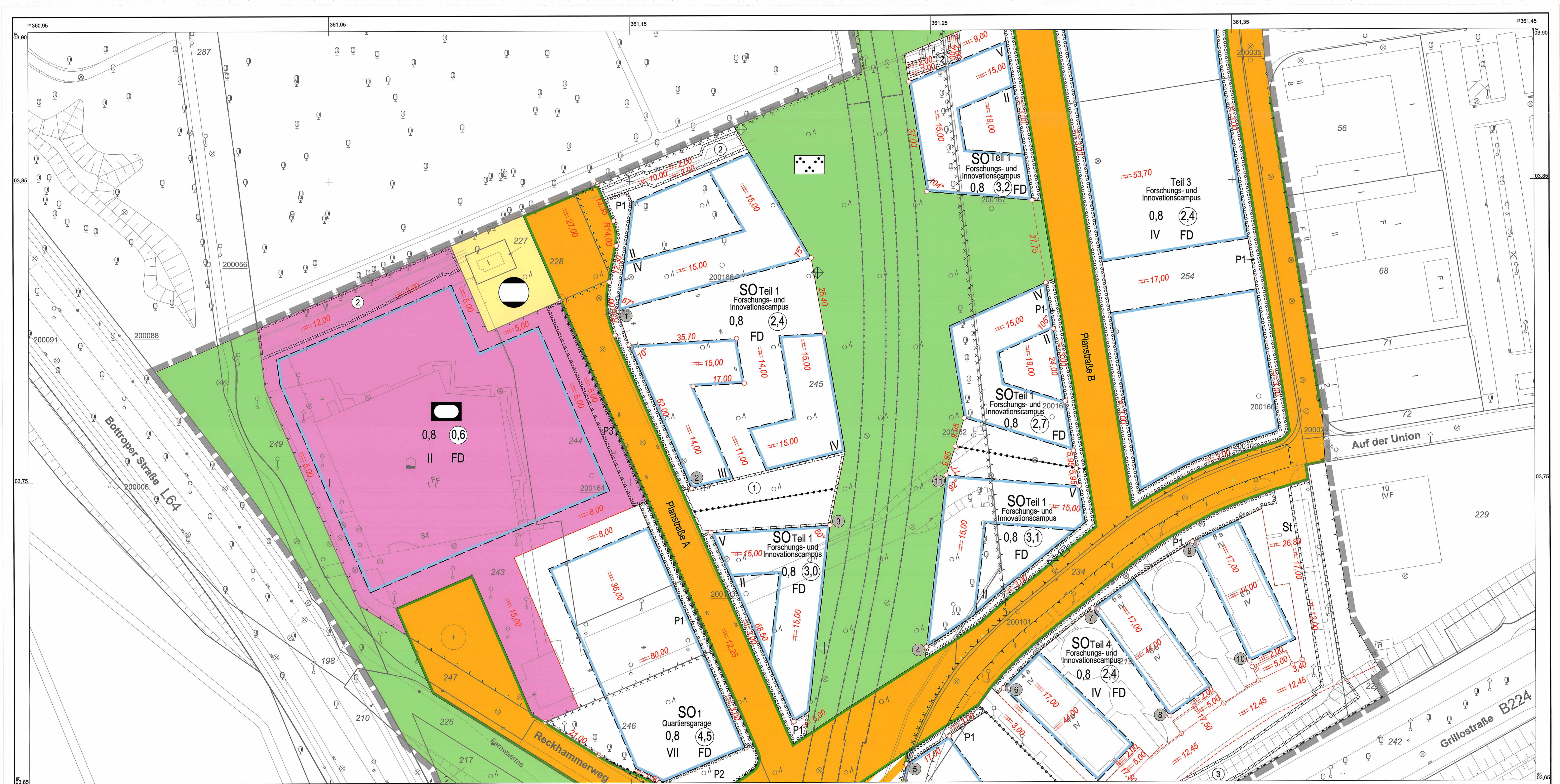
Essen, den 25.07.2025
 Der Bürgermeister i.A.

Ausfertigung
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 02.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 01/22 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
 Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (inhaltl. der Satzungen) mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO veröffentlicht worden ist.
 Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Bekanntmachung
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 07.07.2025 veröffentlicht worden.
 Essen, den 07.07.2025
 Der Bürgermeister i.A.

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

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>0,8 Grundflächenzahl</p> <p>V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)</p>	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Rad- und Gehweg</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Gas</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Stellplätze TfG Tiefgarage</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr)</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG, Rütterschelder Str. 27-37, 45128 Essen</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ipony Fernwärme GmbH, Schederhofstraße 6, 45145 Essen</p>	<p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Begrenzung der U-Bahn einschließlich Ein- / Ausfahrt (Planfestsetzung gemäß Personenbeförderungsgesetz -PBefG-)</p> <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Messungslinie</p> <p>Vorhandene Leitungssache</p> <p>Verdacht auf Bombenblindgänger</p>	<p>Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p> <p>FD Flachdach</p>	<p>Grundwasserstellen</p> <p>Umgrenzung der Flächen, für deren Böden der Verdacht auf eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen besteht</p> <p>Fläche mit Festsetzung zur Höhenlage (s. topische Festsetzungen Nr.17)</p> <p>Koordinatenpunkt</p>
--	---	---	---	--	---	--	---

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 02.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 01/22 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Stadt Essen veröffentlicht worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 25.07.2025
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25.07.2025 veröffentlicht worden.
Essen, den 25.07.2025
Der Oberbürgermeister

<p>Bestandsangaben vom November 2024</p> <p>Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NN</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung - Bauplanungsrecht (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung - Planungsrecht (BauNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 02.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1989 (BGBl. I S. 1854) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2001 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung 	<p>Legenschaftskarte</p> <p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumenten zur Modellierung der Geoinformation des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p>
---	--

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Bottroper Straße / Hilgerstraße

Ordnungs-Nr. **01/22**

Blatt **2**

vom 08.07.2025

Stadtbezirk I
Stadtteil Nordviertel

Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)</p>	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Rad- und Gehweg</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Gas</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St Stellplätze</p> <p>TGa Tiefgarage</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leittungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Geh-, Fahr- und Leittungsrechten zugunsten der Stadtwiege Essen AG, Rütenscheider Str. 27-37, 45128 Essen</p> <p>Geh-, Fahr- und Leittungsrechten zugunsten der Ippry Farmwärme GmbH, Schederhofstraße 6, 45145 Essen</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leittungsrechten zugunsten der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstraße 5, 45141 Essen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen</p> <p>Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p> <p>FD Flachdach</p>	<p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädigenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Begrenzung der U-Bahn einschließlich Ein-/Ausgänge (Planfeststellungsgebiet gemäß Personenbeförderungsgesetz -PBBfG-)</p> <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Messungslinie</p> <p>Vorhandene Leittungsachse</p> <p>Verdacht auf Bombenbündelgänger</p>	<p>Grundwassermessstellen</p> <p>Umgrenzung der Flächen, für deren Böden der Verdacht auf eine erhebliche Belastung mit umweltschädigenden Stoffen besteht</p> <p>Fläche mit Festsetzung zur Höhenlage (s. textliche Festsetzungen Nr.17)</p> <p>Koordinatenpunkt</p>
---	---	---	--	--	--	--	---

Liegenschaftskarte

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signalkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDoc) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom November 2024

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LandschG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) i.V.m. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1273) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Bottroper Straße / Hilgerstraße

vom 07.07.2025

Ordnungs-Nr. **01/22**

Blatt **3**

Stadtbezirk I

Stadtteil Nordviertel

Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Bescheinigung

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 07.07.2025
Der Oberbürgermeister

Essen, den 25.07.2025
Der Oberbürgermeister
i.A.

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 01/22 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Bekanntmachung

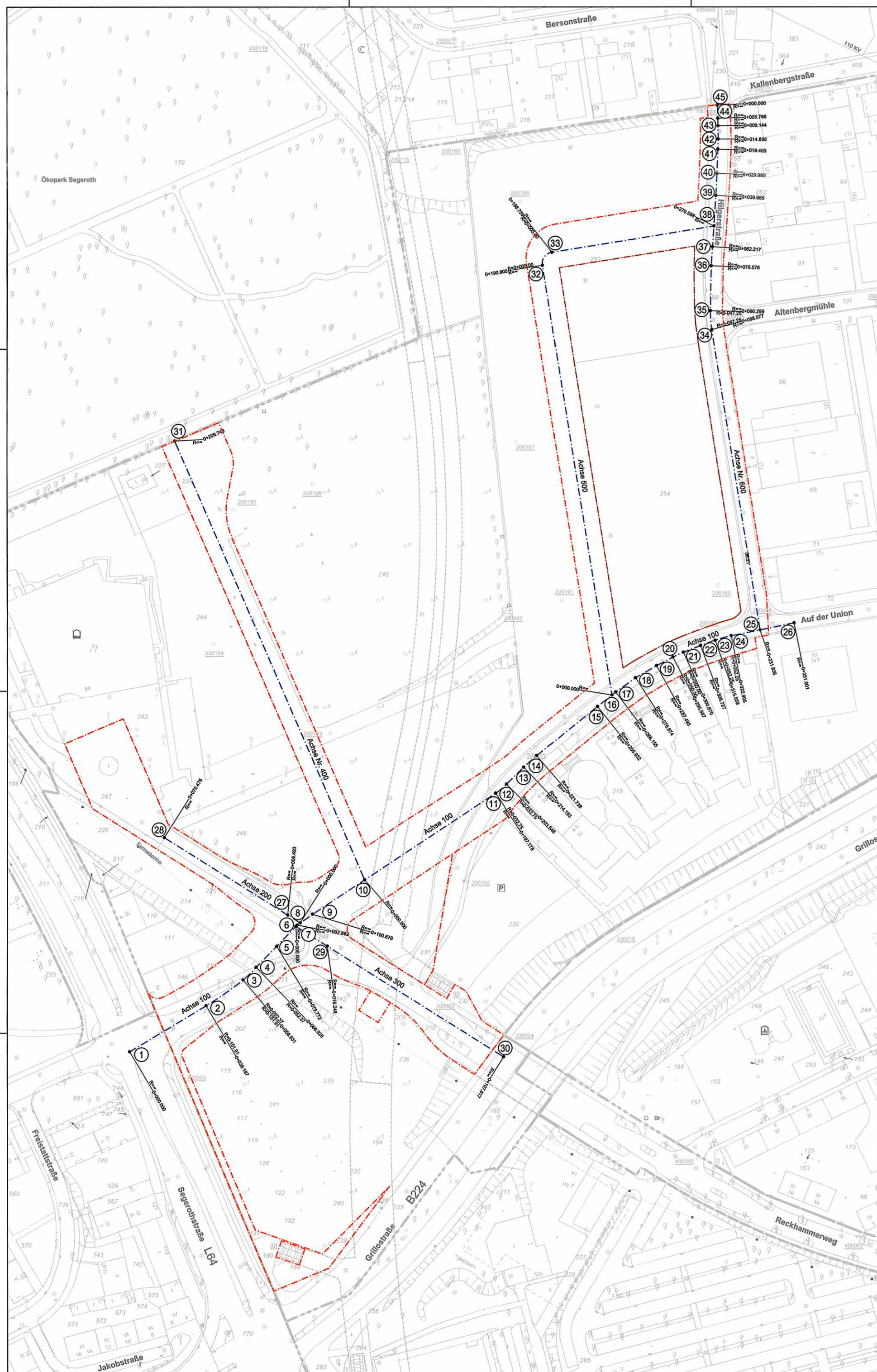
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25.07.2025 veröffentlicht worden.

Essen, den 25.07.2025
Der Oberbürgermeister
i.A.

<p>360,95</p> <p>I. Textliche Festsetzungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 Sonstiges Sondergebiet SO - Forschungs- und Innovationscampus (§ 11 BauNVO)</p> <p>Das sonstige Sondergebiet SO - Forschungs- und Innovationscampus dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einrichtungen der Universität Duisburg Essen, - in Forschung, Wissenschaft, Entwicklung und Lehre tätigen Einrichtungen und Unternehmen, - Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung, Wissenschaft, Entwicklung und Lehre, - sowie der Unterbringung von dem Gebiet dienenden wie Anzeigen, Lage und Umfang untergeordneter Ergänzungsnutzungen aus den Bereichen studentisches Wohnen, Einzelhandel und Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe, - ergänzend dient es auch der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. <p>Das sonstige Sondergebiet SO - Forschungs- und Innovationscampus besteht aus 4 Teilen.</p> <p>1.1.1 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 1 bis Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus sind zulässig:</p> <p>a) Gebäude und Räume für Forschung, Wissenschaft, Entwicklung und Lehre,</p> <p>b) Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude und -räume,</p> <p>c) Produktions- und Versuchsanlagen,</p> <p>d) Gebäude und Räume für Büro und Verwaltung, im Zusammenhang mit Nutzungen, die unter Punkt 1.1.1.1. a) bis c) fallen,</p> <p>e) Gebäude und Räume für freie Berufe, im Zusammenhang mit Nutzungen, die unter Punkt 1.1.1.1. a) bis c) fallen,</p> <p>f) betriebliche Kindertagesstätten, im Zusammenhang mit Nutzungen, die unter Punkt 1.1.1.1. a) bis e) fallen.</p> <p>1.1.2 In dem nördlich der Straße "Auf der Union" liegenden Bereich des sonstigen Sondergebiets Teil 1 - Forschungs- und Innovationscampus und in dem sonstigen Sondergebiet Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus sind zusätzlich Wohnheime und Wohnungen für Studierende zulässig.</p> <p>1.1.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 - Forschungs- und Innovationscampus sind sonstige Gebäude und Räume für Büro und Verwaltung zulässig.</p> <p>1.1.4 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 1 bis Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus können ausnahmsweise zugelassen werden:</p> <p>a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>b) Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Beschäftigten und Bewohner des Gebiets dienen,</p> <p>c) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,</p> <p>d) Wohnungen für Aufsichts- und Beringungspersonen, die einer der in dem Punkt 1.1.1.1. genannten zulässigen Nutzungen zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.</p> <p>1.2 Sonstige Sondergebiete - Quartiersgarage (§ 11 BauNVO)</p> <p>Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 - Quartiersgarage dienen vorwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des sonstigen Sondergebiets SO - Forschungs- und Innovationscampus sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, ergänzend dienen sie auch der Unterbringung von Einrichtungen für Mobilitätsdienstleistungen und Einzelhandel.</p> <p>1.2.1 Zulässig sind:</p> <p>a) Hochgaragen mit Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder,</p> <p>b) im Erdgeschoss Einrichtungen für Mobilitätsdienstleistungen, die dem sonstigen Sondergebiet SO - Forschungs- und Innovationscampus und der Fläche für Gemeinbedarf dienen und den unter Punkt 1.1.2.1 a) fallenden Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,</p> <p>c) im Erdgeschoss Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Beschäftigten und Bewohner des sonstigen Sondergebiets SO - Forschungs- und Innovationscampus und der Fläche für Gemeinbedarf dienen und den unter Punkt 1.1.2.1 a) fallenden Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.</p> <p>1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)</p> <p>1.3.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 1 - Forschungs- und Innovationscampus und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>1.3.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 - Forschungs- und Innovationscampus sind oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind sämtliche bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Schwimmsport zugeordnet sind, zulässig.</p> <p>3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 - Forschungs- und Innovationscampus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>3.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>3.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 3 und SO Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>4. Vom Baurecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)</p> <p>In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 - Forschungs- und Innovationscampus beträgt die Tiefe der Abstandsfächen zur Grillostraße und zum Reckhammerweg 0,4 H, zur Segerothstraße 0,25 H, zur Paulstraße 0,2 H und im Übrigen 0,15 H. In allen Fällen beträgt die Abstandsfäche mindestens 3 m.</p> <p>5. Natur und Landschaft</p> <p>5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>5.1.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzenflächen) mit der Bezeichnung P1 sind dauerhaft zu begrünen, dabei ist pro Grundstück je angefangene 10 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Strauch (Pflanzgüte: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 125-150 cm) anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Straucharten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen. In den Pflanzenflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.</p> <p>5.1.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzenflächen) mit der Bezeichnung P2 sind dauerhaft zu begrünen, dabei ist pro Grundstück je angefangene 100 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbau, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen. In den Pflanzenflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.</p> <p>5.1.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzenflächen) mit der Bezeichnung P3 sind dauerhaft zu begrünen, dabei ist alle 8 m ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbau, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen und die restlichen Flächen mit standortgerechten Bodendeckern und Sträuchern (Pflanzgüte: mindestens 125-150 cm) zu bepflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen. In den Pflanzenflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.</p> <p>5.1.4 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind unbeheizte Hallen in Leichtbauweise (z.B. mit Trapezblech) mit einem nicht weiter unterteilten Innenraum.</p> <p>5.1.5 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbau, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumstämme müssen mindestens 12 m² (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzungen können ausnahmsweise auch innerhalb unmittelbarer angrenzender Pflanzflächen oder begrünter Flächen erfolgen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.</p> <p>5.1.6 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Gehwege, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen sowie Hausanlagen genutzt werden. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt mindestens 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>5.1.7 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 - Quartiersgarage sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind Außenwandabschnitte von Gebäuden (inkl. Nebenanlagen) ohne Fenster-, Tür- oder Türöffnungen ab einer Breite von 5 m zu begrünen. Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaikmodule angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen. Alternativ zu der bodengebundenen Fassadenbegrünung (Pflanzbeete) kann ein fassadengebundenes Begrünungssystem angebracht werden. Dieses muss flächendeckend an den zu begrünenden Fassadenabschnitten installiert und mit Pflanzen bestockt werden. Die Bewässerung sowie die Hinterlüftung sind sicherzustellen. Eine der Begrünung entsprechende vertikale Substratschicht ist herzustellen.</p> <p>5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind in den Bereichen, die unmittelbar an eine Baugrenze angrenzen, Feuerwehraufzufahrten und Feuerwehraufstellflächen ausnahmsweise zulässig, sobald und soweit sie baurechtlich für den Brandschutz der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Gebäude erforderlich sind. Die Feuerwehraufzufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007“ und „DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ herzustellen und mit der Stadt Essen abzustimmen.</p> <p>6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bottroper Straße, Segerothstraße, Grillostraße und Auf der Union für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Liegt ein Gebäude nur teilweise innerhalb des abgegrenzten Bereichs, gelten die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Lärminderung für das gesamte Gebäude.</p> <p>Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sich eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpiegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2715, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen“) führt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raumart</th> <th>Mittelungspegel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Schlafräume nachts</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten</td> <td>30 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>1.2 in allen übrigen Gebieten</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>2. Wohnräume tagsüber</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>2.2 in allen übrigen Gebieten</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3.2 Büros für mehrere Personen</td> <td>45 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalleräume, Läden</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.</p> <p>Die Innenraumpiegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzelwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.</p> <p>Der maßgebliche Innenraumpiegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauverfahren von Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.</p>	Raumart	Mittelungspegel	1. Schlafräume nachts		1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)	1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)	2. Wohnräume tagsüber		2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)	2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)	3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)	3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)	3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalleräume, Läden	50 dB(A)	<p>361,05</p> <p>6.2 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus sind durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. fugenlos ausgeführte Brüstungen, Schallblenden und Verglasungen) sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 64 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage auf den Einzelfall abgestellt auf der Grundlage der RLS 19 in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen.</p> <p>7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 I. v. m. Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)</p> <p>7.1 Höhenlage</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgarage ist eine Überbauung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten U-Bahntrasse erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbauwerkes zulässig. Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit der Ruhrbahn GmbH, Zweigerstraße 34, 45130 Essen, abzustimmen. Es sind bei einer oberirdischen Überbauung der Anlagen der U-Stadtbahn statische Nachweise für die geplanten Gebäude vorzulegen, die die Auswirkungen der geplanten Anzahl der Vollgeschosse auf die Tunnelwerke als unbedenklich attestieren. Die Überbauung ist insgesamt so auszuführen, dass das U-Bahnbauwerk in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>1. Ausschluss von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Gebäude mit Flachdachgebäuden zulässig.</p> <p>Zusätzlich ist je Gebäude eine freistehende Werbeanlage zum Zwecke des Hinweises auf die Stätte der Leistung mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig.</p> <p>Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.</p> <p>2. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder/und öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.</p> <p>3. Eingrünungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen.</p> <p>III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur (X-Linie) gekennzeichneten Fläche ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 03/03 Altstandort ehemaliges städtisches Gaswerk Reckhammerweg, erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Bodenbelastung auf. Für die Baureinigung sind die Vorgaben des Bodensanierungskonzepts "Ehem. Gaswerkgelände auf dem Thurmfelderareal in Essen - Sanierungsplan § 13 BBoSog - Sanierungsphase 3, Arge HYDR.O Geologen und Ingenieure/Fichtner Water & Transportation, Aachen, vom 07.06.2024", einzuhalten.</p> <p>IV. Hinweise</p> <p>1. Relevante Unterlagen</p> <p>Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandshaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem beliebigen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.</p> <p>2. Gutachten</p> <p>Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 1 zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoPlan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Juli 2022 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 2 zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoPlan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Januar 2024 - Besonnungs- und Belichtungsstudie zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 16.10.2023 - Ehem. Gaswerkgelände auf dem Thurmfelderareal in Essen - Sanierungsplan § 13 BBoSog - Sanierungsphase 3, Arge HYDR.O Geologen und Ingenieure/Fichtner Water & Transportation, Aachen, 07.06.2024 - Faunistische Erfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoPlan - Bredemann und Fehrmann, Essen, November 2023 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 122 „Bottroper Str. / Hilgerstr.“, Neubau Forschungs- und Innovationscampus der Stadt Essen, Umweltbüro essen Bolle und Partner GBR, Essen, 02.07.2024 - Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 13.10.2023 - Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“, Bericht, Planersocietät, Dortmund, 13.05.2024 - Plangebiet „B-Plan Bottroper Straße / Grillostraße“ in Essen, Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau, ig-Altbergbau GmbH, Bochum, September 2017 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Str. / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 31.10.2023 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Str. / Hilgerstr. (Thurmfeld)“ Stadt Essen - Endfassung, Ingenieurbüro Helmer, Aachen, 08.05.2024 <p>3. Stellplätze</p> <p>Für die Ermittlung der baurechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023).</p> <p>4. Baumschutz</p> <p>Satzung zum Schutze des Baumbestands 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).</p> <p>5. Umgang mit Bodendenkmälern</p> <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Kanten, Augustustung 3, 46509 Kanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).</p> <p>6. Ableitung von Niederschlagswasser</p> <p>Das auf den bebauten und/oder befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.</p>	<p>361,15</p> <p>6.2 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 4 - Forschungs- und Innovationscampus sind durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. fugenlos ausgeführte Brüstungen, Schallblenden und Verglasungen) sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 64 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage auf den Einzelfall abgestellt auf der Grundlage der RLS 19 in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen.</p> <p>7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 I. v. m. Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)</p> <p>7.1 Höhenlage</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgarage ist eine Überbauung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten U-Bahntrasse erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbauwerkes zulässig. Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit der Ruhrbahn GmbH, Zweigerstraße 34, 45130 Essen, abzustimmen. Es sind bei einer oberirdischen Überbauung der Anlagen der U-Stadtbahn statische Nachweise für die geplanten Gebäude vorzulegen, die die Auswirkungen der geplanten Anzahl der Vollgeschosse auf die Tunnelwerke als unbedenklich attestieren. Die Überbauung ist insgesamt so auszuführen, dass das U-Bahnbauwerk in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>1. Ausschluss von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Gebäude mit Flachdachgebäuden zulässig.</p> <p>Zusätzlich ist je Gebäude eine freistehende Werbeanlage zum Zwecke des Hinweises auf die Stätte der Leistung mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig.</p> <p>Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.</p> <p>2. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder/und öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.</p> <p>3. Eingrünungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen.</p> <p>III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur (X-Linie) gekennzeichneten Fläche ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 03/03 Altstandort ehemaliges städtisches Gaswerk Reckhammerweg, erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Bodenbelastung auf. Für die Baureinigung sind die Vorgaben des Bodensanierungskonzepts "Ehem. Gaswerkgelände auf dem Thurmfelderareal in Essen - Sanierungsplan § 13 BBoSog - Sanierungsphase 3, Arge HYDR.O Geologen und Ingenieure/Fichtner Water & Transportation, Aachen, vom 07.06.2024", einzuhalten.</p> <p>IV. Hinweise</p> <p>1. Relevante Unterlagen</p> <p>Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandshaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem beliebigen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.</p> <p>2. Gutachten</p> <p>Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 1 zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoPlan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Juli 2022 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 2 zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoPlan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Januar 2024 - Besonnungs- und Belichtungsstudie zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 16.10.2023 - Ehem. Gaswerkgelände auf dem Thurmfelderareal in Essen - Sanierungsplan § 13 BBoSog - Sanierungsphase 3, Arge HYDR.O Geologen und Ingenieure/Fichtner Water & Transportation, Aachen, 07.06.2024 - Faunistische Erfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoPlan - Bredemann und Fehrmann, Essen, November 2023 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 122 „Bottroper Str. / Hilgerstr.“, Neubau Forschungs- und Innovationscampus der Stadt Essen, Umweltbüro essen Bolle und Partner GBR, Essen, 02.07.2024 - Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 13.10.2023 - Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“, Bericht, Planersocietät, Dortmund, 13.05.2024 - Plangebiet „B-Plan Bottroper Straße / Grillostraße“ in Essen, Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau, ig-Altbergbau GmbH, Bochum, September 2017 - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Str. / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 31.10.2023 - Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Str. / Hilgerstr. (Thurmfeld)“ Stadt Essen - Endfassung, Ingenieurbüro Helmer, Aachen, 08.05.2024 <p>3. Stellplätze</p> <p>Für die Ermittlung der baurechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023).</p> <p>4. Baumschutz</p> <p>Satzung zum Schutze des Baumbestands 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).</p> <p>5. Umgang mit Bodendenkmälern</p> <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Kanten, Augustustung 3, 46509 Kanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).</p> <p>6. Ableitung von Niederschlagswasser</p> <p>Das auf den bebauten und/oder befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.</p>	<p>361,25</p> <p>7. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 03/2.02 Verfüllung Grillostr./Auf der Union,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Katasternummer 03/2.04 Verfüllung Reckhammerweg, - Katasternummer 03/3.01 Altstandort Schrottplatz Reckhammerweg, - Katasternummer 03/3.02 Altstandort Schrottplatz mit Benzollager, - Katasternummer 03/3.06 Altstandort ehem. Maschinenbau AG Union, - Katasternummer 03/3.11 Altstandort Güterbahnhof Segeroth (teilweise), - Katasternummer 03/3.28 Altstandort ehem. Kfz-Werkstatt, - Katasternummer 03/5.03 Altstandort ehem. Tankstelle Grillostraße/Reckhammerweg, - Kontaminationsverdächtige Fläche Nr. 10054 - 10056 - Schrott, - Kontaminationsverdächtige Fläche Nr. Fläche 10012 - Schrottröhprodukte, - Kontaminationsverdächtige Fläche Nr. Fläche 10141 - Spedition, <p>erfasst. In nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.</p> <p>8. Kampfmittel</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe und Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Miltäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Bombenbündelgänger). Der Kampfmittelbegehungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des konkreten Verdachts. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbegehungsdienst vorzunehmen.</p> <p>Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbegehungsdienst eine Sicherheitsdeklaration. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergründe des Kampfmittelbegehungsdienstes zu entnehmen.</p> <p>9. U-Bahn</p> <p>Bei Baumaßnahmen aller Art, welche in direkter Nachbarschaft zu den Anlagen der U-Stadtbahn stehen, wird von der Ruhrbahn GmbH grundsätzlich ein Beweissicherungsverfahren an den betroffenen U-Bahnbauwerken gefordert. Zudem ist statisch nachzuweisen, dass die Auswirkung der Anzahl der Vollgeschosse der Baumaßnahme auf die U-Bahnbauwerke unbedenklich ist. Eventuelle Beschädigungen an den Bauwerken bzw. an der Abdichtung der Bauwerke sind durch den Verursacher zu beseitigen. Die Fachabteilung Ingenieurbau und Instandhaltung der Ruhrbahn GmbH, Zweigerstraße 34, 45130 Essen, ist bereits in der Projekt-Planungsphase durch den zukünftigen Bauherrn zu kontaktieren, um ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung sowie den Erhalt von Planunterlagen abzustimmen.</p> <p>10. Grundwasserstellen</p> <p>Im Plangebiet befinden sich 9 Grundwasserstellen. Davon dienen 5 Messtellen (Nr. 6904/010, Nr. 6904/017, Nr. 6904/018, Nr. 6904/019, Nr. 6904/020) der Grundwasserüberwachung im Rahmen des Nachsorgeprogramms und sind dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen oder anderen wichtigen Gründen nicht möglich sein, so ist nach Absprache mit dem Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde) eine Ersatzmessstelle herzustellen.</p>	<p>361,45</p> <p>Liegenschaftskarte</p> <p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKS-Signatursystem NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom November 2024.</p> <p>Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstation 170) in NHN</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung - Bauordnungsrecht (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung - Planungsrecht (PlanO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 89) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.07.1989 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2015 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
Raumart	Mittelungspegel																									
1. Schlafräume nachts																										
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)																									
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)																									
2. Wohnräume tagsüber																										
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)																									
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)																									
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber																										
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)																									
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)																									
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalleräume, Läden	50 dB(A)																									

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>Geschossflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie enthält, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)</p>	<p>Verkehrsmittel</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Raß- und Gehweg</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Gas</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Stellplätze</p> <p>Tiefgarage</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaute Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr)</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadterke SS AG, Rütterschder Str. 27-37, 45128 Essen</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Iegny Farmwiese GmbH, Schenkendahlstraße 6, 45145 Essen</p> <p>Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW</p> <p>Flachdach</p>	<p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Begrenzung der U-Bahn einschließlich Ein-/Ausgänge (Planfeststellungsgebiet gemäß Personenbeförderungsgesetz -PBeVG-)</p> <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Vorhandene Leitungsseiche</p> <p>Verdacht auf Bombenbündelgänger</p>	
---	--	---	---	--	--	--

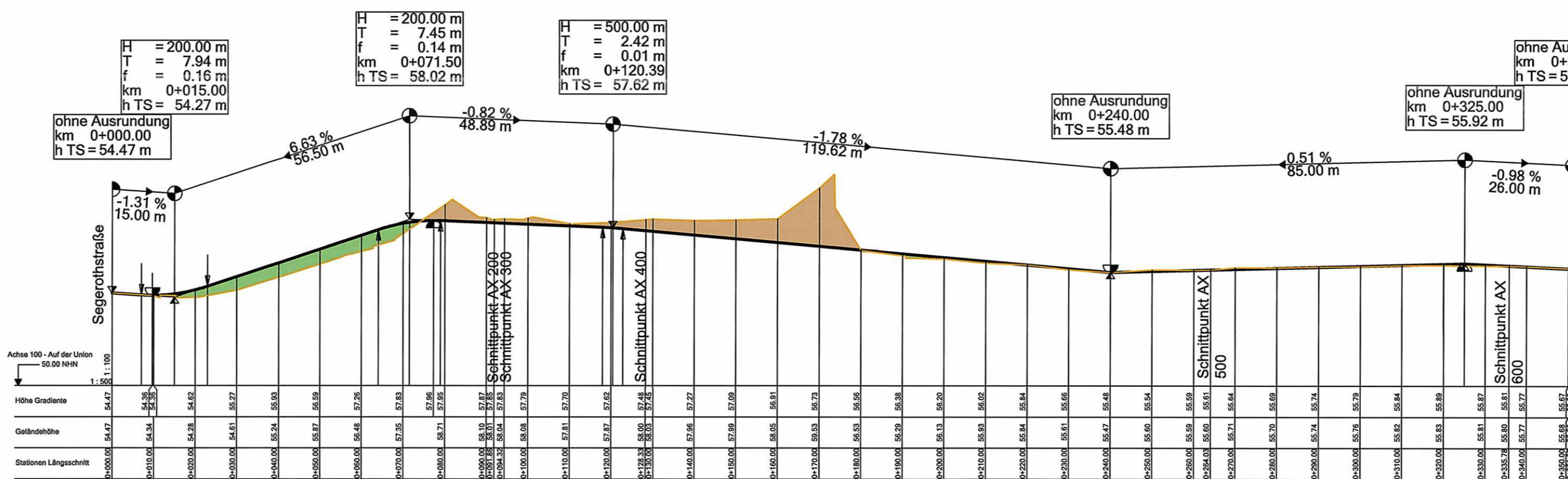


Lageplan Maßstab 1:1500

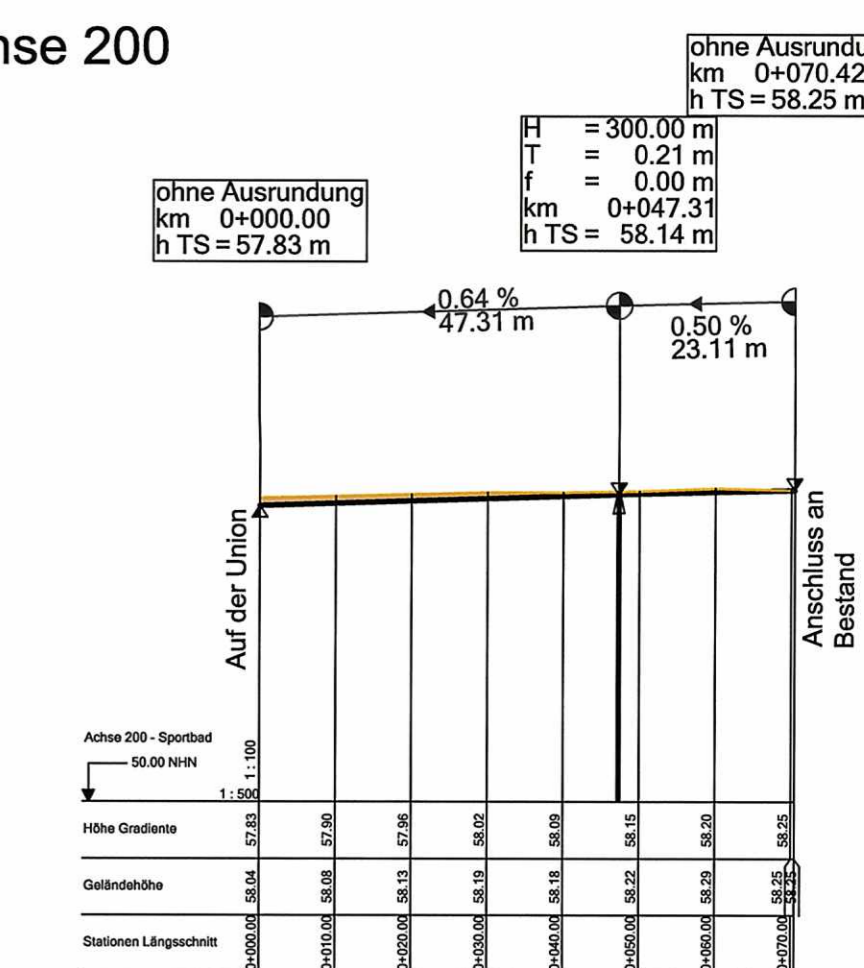
Koordinatenverzeichnis (ETRS89/UTM)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	32361100.28	5703573.19
2	32361133.88	5703593.36
3	32361150.07	5703604.64
4	32361155.78	5703610.23
5	32361164.75	5703619.42
6	32361173.19	5703628.07
7	32361173.78	5703628.67
8	32361175.10	5703629.61
9	32361180.45	5703633.40
10	32361203.34	5703648.55
11	32361260.76	5703686.55
12	32361285.69	5703690.56
13	32361273.25	5703698.02
14	32361278.91	5703703.05
15	32361305.45	5703724.59
16	32361311.82	5703729.61
17	32361313.49	5703730.93
18	32361322.20	5703737.18
19	32361331.39	5703742.50
20	32361338.56	5703746.25
21	32361343.18	5703748.37
22	32361350.66	5703751.36
23	32361357.09	5703753.65
24	32361364.16	5703755.62
25	32361376.78	5703768.20
26	32361391.69	5703761.25
27	32361169.60	5703633.05
28	32361115.44	5703667.13
29	32361186.96	5703619.44
30	32361264.36	5703570.89
31	32361120.11	5703841.05
32	32361281.39	5703918.08
33	32361285.53	5703923.81
34	32361355.61	5703889.86
35	32361355.01	5703898.11
36	32361355.32	5703917.83
37	32361355.86	5703926.17
38	32361356.44	5703935.26
39	32361357.30	5703948.68
40	32361357.76	5703958.35
41	32361358.17	5703968.92
42	32361358.31	5703973.43
43	32361358.27	5703979.18
44	32361358.18	5703982.54
45	32361357.95	5703988.32

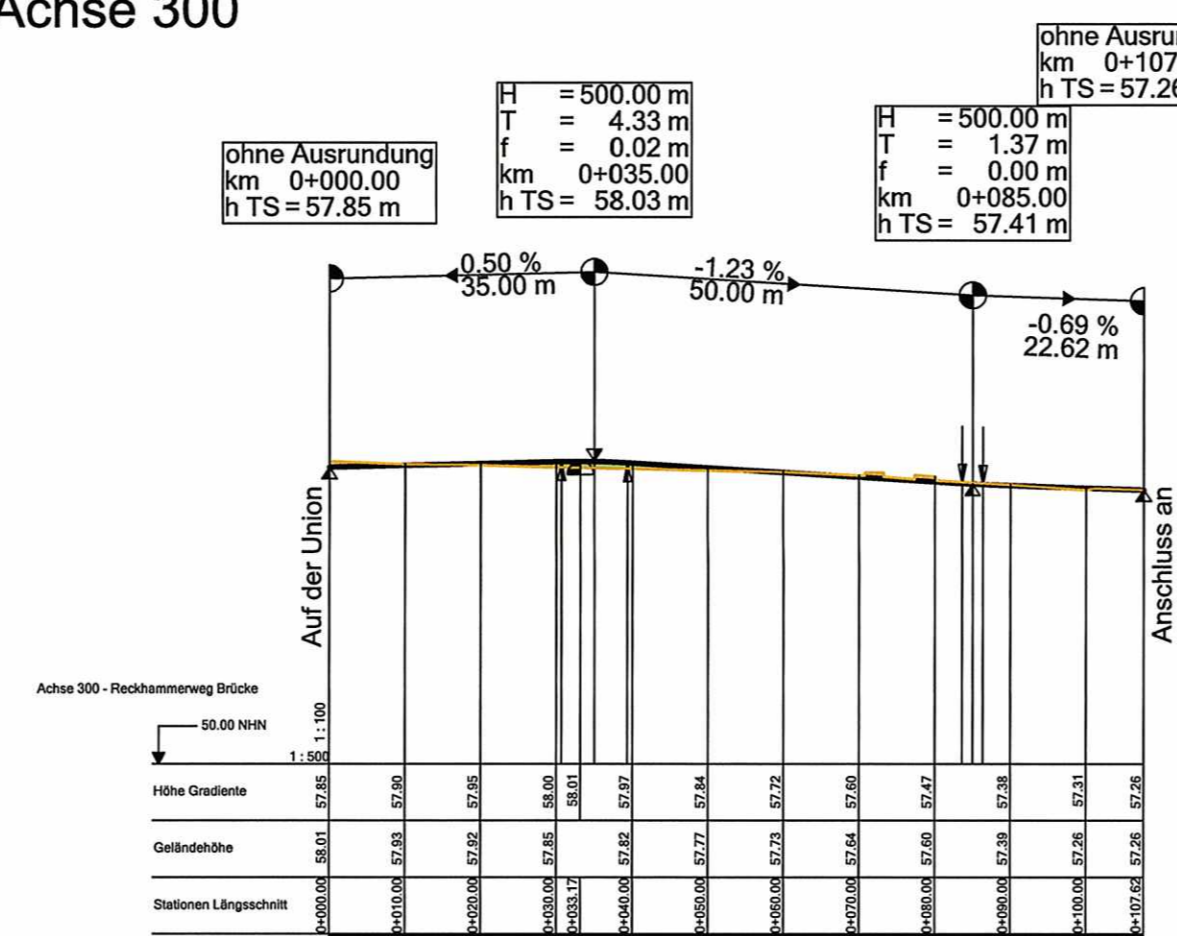
Achse 100



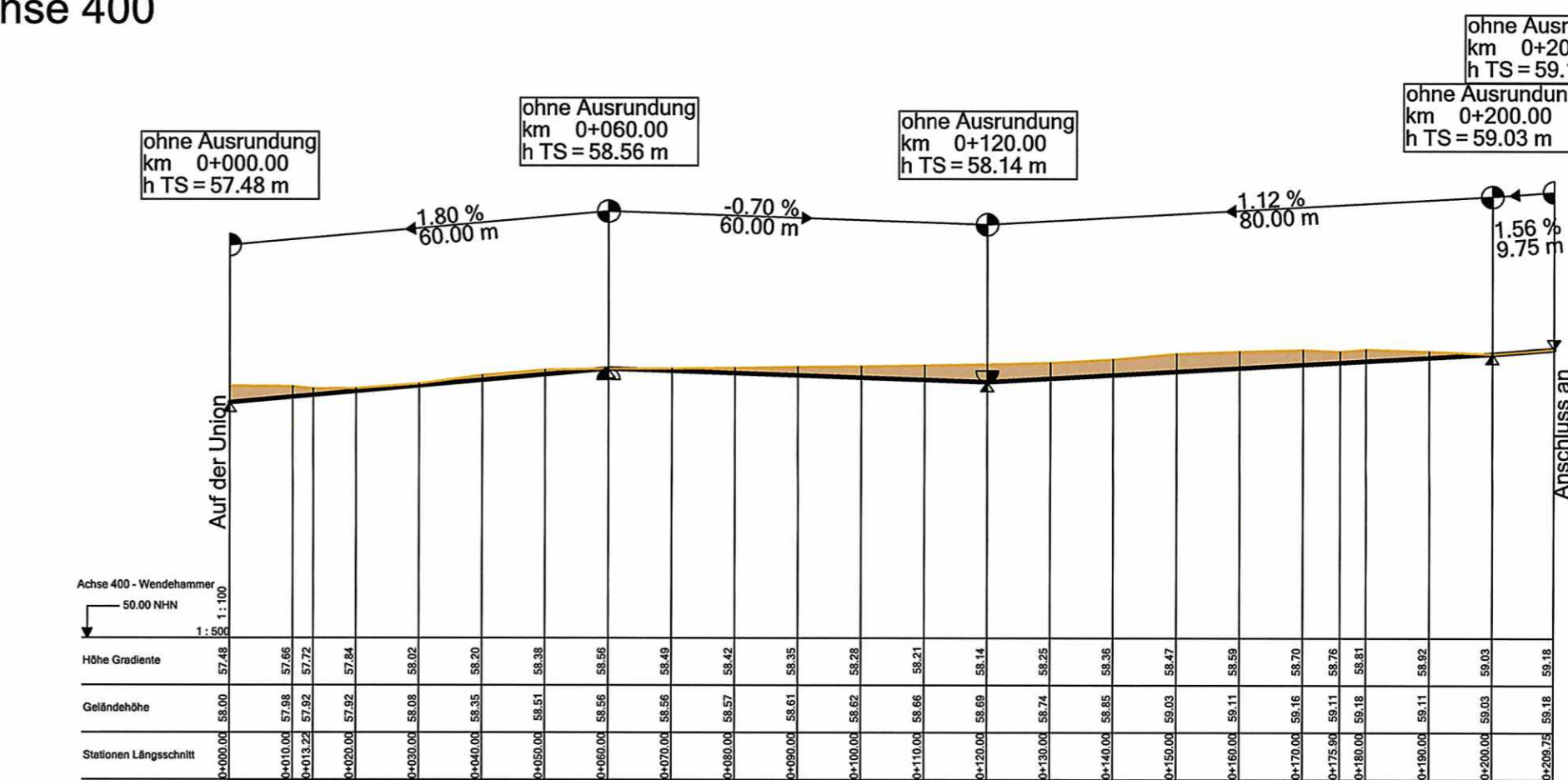
Achse 200



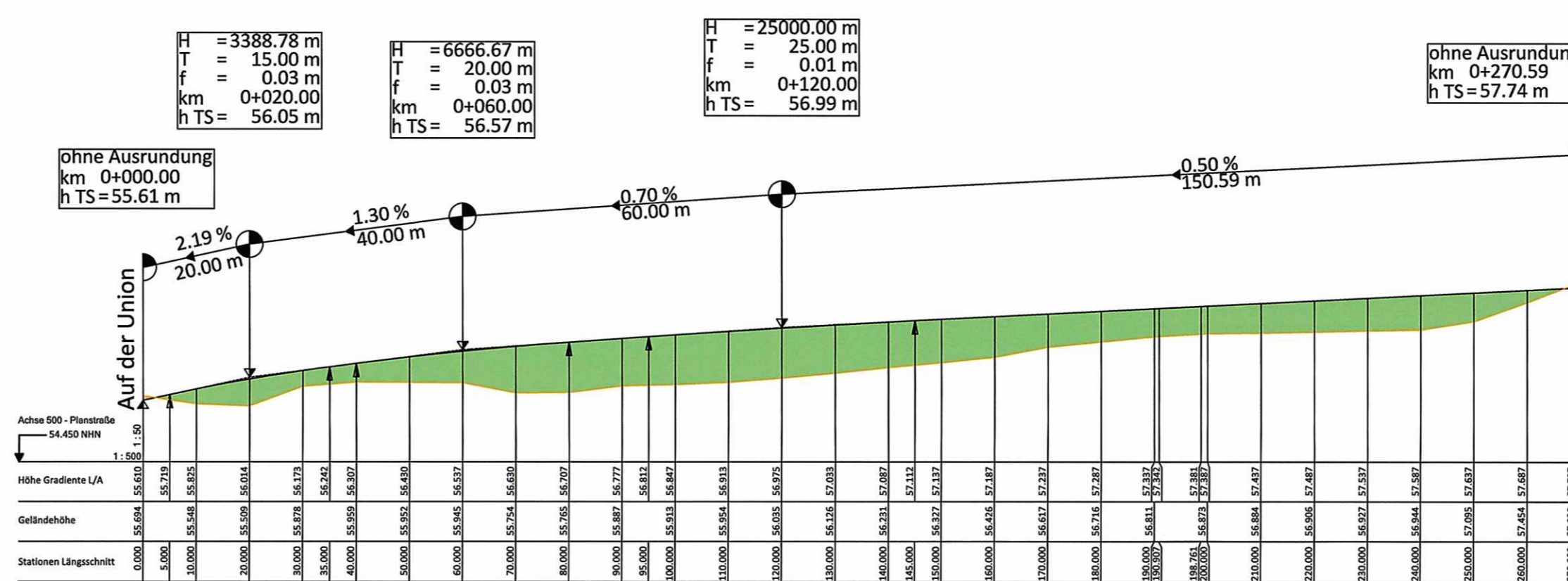
Achse 300



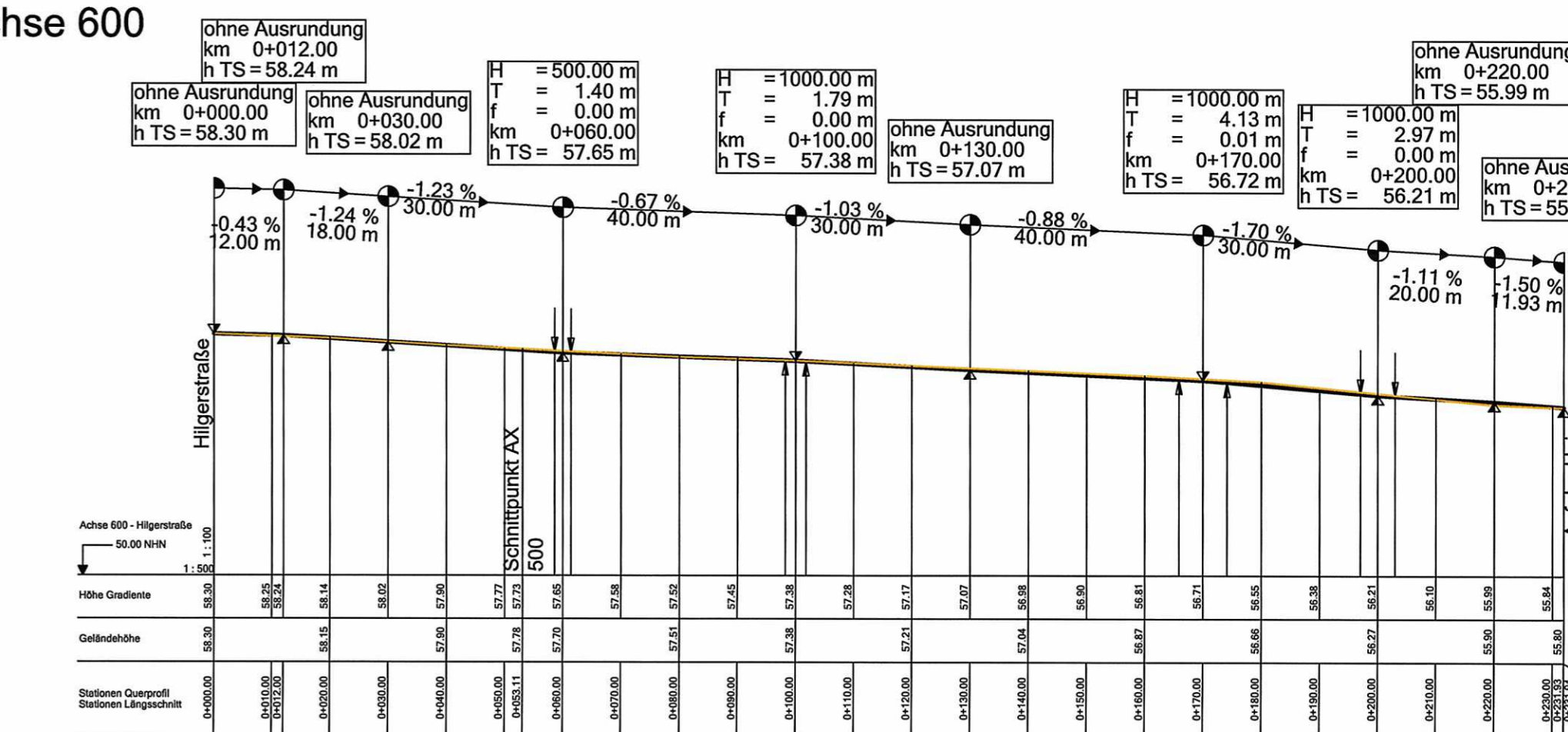
Achse 400



Achse 500



Achse 600



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Signaturen

- Auftrag
- Abtrag
- Straßenachse
- Straßenbegrenzungslinie

H = Kuppen- bzw. Wannenhalmesser
T = Tangentlänge
f = Bogenstrich
h TS = Höhe des Tangentenschnittpunktes

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 02.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 01/22 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntmachung veröffentlicht worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 18.07.2025 veröffentlicht worden.
Essen, den 25.07.2025
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnungsverordnung (BauOV) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung 2016 (BauO NRW 2016) vom 07.07.2016 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung.

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Bottroper Straße / Hilgerstraße
vom 18.07.2025
Ordnungs-Nr. **01/22**
Blatt **5**

Stadtbezirk I
Stadtteil Nordviertel
Maßstab im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Beschreibung
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.