



**I. Textliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)  
 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Absatz 4 - 10 BauGB)  
 In dem Urbanen Gebiet MU<sub>Teil 1</sub> sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Straßenseite zum Weberplatz nicht zulässig. (§ 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO)  
 In dem Urbanen Gebiet MU<sub>Teil 2</sub> sind mindestens 50 % der zulässigen Geschosshöhen für Wohnungen zu verwenden. (§ 6a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO)  
 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Absatz 5 und 9 BauNVO).  
 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Vergnügungsbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Absatz 6 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 1,5 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % der Dachfläche beträgt und sie (mit Ausnahme von Absturzsicherungen) mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrüchen. (§ 18 i. V. m. § 16 Absatz 6 BauNVO)  
 2.2 Zulässige Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Garagen- und sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21a Absatz 1 BauNVO)  
 2.3 Zulässige Geschosshöhe (§ 20 BauNVO)  
 Im gesamten Urbanen Gebiet MU ist die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21a Absatz 5 BauNVO)

3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF gekennzeichneten Teilflächen ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Verkehrsfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für das Befahren der öffentlichen Verkehrsfläche mit Liefer-, Wartungs- und Rettungsfahrzeugen nicht beeinträchtigt ist.

4. **Natur und Landschaft**  
 4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)  
 4.1.1 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° von Gebäudeteilen bis zu einer Gebäudehöhe von 68,0 m ü. NNH mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsatz, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Wegefächern, die Flächen für Spielgeräte, Terrassen und notwendige technische Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).  
 4.1.2 Im Übrigen sind Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° im gesamten Urbanen Gebiet MU 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 und Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.  
 Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

5. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind in dem durch Signatur  $\rightarrow$  abgegrenzten und mit [A] bezeichneten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (insbesondere der Friedrich-Ebert-Straße) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung 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 (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

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. Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden	50 dB(A)

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 Grundrisgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außen Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.  
 Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.  
 Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.  
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Verfahren, nach dem Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, 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.

**II. Kennzeichnungen**

In dem durch die Y-Linie gekennzeichneten Bereich (Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 01/2.02) ist im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-/auftrag) zu begegnen.

**III. Hinweise**

1. **Relevante Unterlagen**  
 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, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. **Gutachten**  
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:  
 • Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 05.10.2023  
 • Verkehrstechnische Untersuchung für die Tiefgaragenzufahrt am Bauvorhaben Weberplatz 1 in Essen zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 07.02.2023  
 • Schallschichtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)“ in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 27.09.2023  
 • Baugrundbeurteilung/Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltpflege GmbH, Duisburg, 15.02.2023  
 • Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen, Essen, 25.11.2022

3. **Städtebaulicher Vertrag**  
 Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:  
 • Kostenübernahme für Umbau der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen  
 • Umsetzung einer Fassadenbegrünung im Innenhof  
 • Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz  
 • Regelungen zur Berücksichtigung eines Anteils der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geforderte Wohnungen (der Anteil wird zwischen 30 % und 100 % liegen)  
 • Durchführung einer baubegleitenden wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde

4. **Städtische Satzungen**  
 4.1 **Spielflächsatzung**  
 Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019, S. 36)“.  
 4.2 **Baumschutzsatzung**  
 Zum Schutz des Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227).  
 4.3 **Stellplatzsatzung**  
 Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023, Eintrag Nr. 164/2023).

5. **Altlastenverdachtsfläche**  
 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 Katastrernummer 01/2.02 („Verfüllung Grünanlage Weberplatz“) erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-/auftrag) zu begegnen.

6. **Umgang mit Bodendenkmälern**  
 Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal gemäß § 2 Absatz 5 DSchG NRW. Eingriffe in das Bodendenkmal sind erlaubnispflichtig (§ 15 Absatz 2 DSchG NRW). Für den Abbruch und die Neuerichtung unterirdischer Gebäudeteile ist eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zu veranlassen. Einzelheiten dazu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

7. **Ableitung von Niederschlagswasser**  
 Das auf dem bebauten und 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. 48 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.

8. **Kampfmittel**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

9. **Artenschutz**  
 Zum Schutz von Brutvogelarten sind im Kontext des § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und das Entfernen von Sträuchern generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sogenannte „Allerweitsarten“) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Ausgeschlossen sind solche Vogelbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollte es zu Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes kommen, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen zu beantragen.  
 Da eine Neuan siedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.  
 An großflächigen Glasfassaden sind Vorkehrungen/Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	z.B. GH 95,0	Gebäudehöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß (Höchster Punkt der Dachfläche bzw. Oberkante Attika/Brüstung)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)	Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind	<b>Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</b>	<b>Sonstige Signaturen</b>
<b>MU</b> Urbanes Gebiet	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind	FD Flachdach	Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)	ÜF	Baugrenze	Straßenbegrenzungslinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 7 BauGB)		Messungslinie
1,0 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)		Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten (§ 1 Absatz 4 BauNVO)		
5,0 Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)			Rad- und Gehweg			
z.B. VI Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)			Mischverkehrsfläche			
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			

<b>Liegenschaftskarte</b> Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde. Bestandsangaben vom 16.03.2022	<b>STADT ESSEN</b> <b>Bebauungsplan</b> "Kreuzeskirchstraße/ Kastanienallee (Weberplatz)" vom 05.07.2024	<b>Ordnungs-Nr.</b> <b>6/22</b> <b>Blatt</b> <b>1</b>
<b>Rechtsgrundlagen:</b> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung - BauNVO (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798) in der derzeit gültigen Fassung - Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung - Landeswassergesetz (LWVG) vom 08.05.2018 (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 (LNSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) in der derzeit gültigen Fassung - LVR-Bodenschutzgesetz (LVR-BodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1544) in der derzeit gültigen Fassung - LVR-Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1544) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2015 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung	<b>Stadtbezirk I</b> <b>Stadtteil Stadtkern</b> <b>Maßstab 1:250 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</b>	

**Aufsertigung**  
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 29.05.2024 den Bebauungsplan Nr. 6/22 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 BekantNVO Verfahren, worden ist.  
 Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
 Essen, den 06.06.2024  
 Der Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Ausfertigung, des Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 07.07.2024 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 05.07.2024  
 Der Oberbürgermeister  
 IA: [Signature]

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuartigen baulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.  
 Haan, den 23.05.2024  
 [Signature]  
 Planungsbüro: Innovativ in Stadt + Raum

Logo of **ISR** (Innovativ in Stadt + Raum) and other official seals.