

- I. Textliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)
- In dem Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig und sonstige Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros, Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- In dem Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Höhe bauliche Anlagen (§ 16 BauNVO)
- In dem Kerngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 4,5 m zulässig. Sie sind mindestens um 2,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken (§ 16 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
3. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.1 In dem Kerngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straßen Hollerstraße und Am Hauptbahnhof sowie des Schienenverkehrs am Hauptbahnhof 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 (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. Unterrichts- und ruhbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche 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 und dem Durchführungsvertrag zulässig sind.
- Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrisgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Verfahren, nach deren Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.
4. Natur und Landschaft
- 4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 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.
- Begrünte Außenwandschnitte von Technikhausanlagen auf Dachflächen werden mit ihrer Flächengröße dem Anteil der extensiv begrünter Dachflächen hinzugerechnet. Dabei ist ein wandgebundenes Begrünungssystem anzubringen. Dieses muss flächendeckend an den zu begründenden Wandschnitten installiert und mit Pflanzen bestückt werden. Hier von ausgenommen sind notwendige Wandöffnungen. Die Bewässerung sowie die Hinterlüftung sind sicherzustellen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Ausnahmsweise können Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden, auf bis zu insgesamt 50% der Dachfläche erhöht werden. Voraussetzung ist eine Kompensation dieser zusätzlichen Dachflächenanspruchnahme durch eine intensive Begrünung von Dachflächen mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen im Verhältnis 2:1 (die Größe der Fläche mit intensiver Begrünung beträgt das Zweifache der Größe der Fläche der zusätzlichen Dachflächenanspruchnahme). Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht in diesen Bereichen beträgt mindestens 25 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht).
5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)
- Innenhalb der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überbauung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten U-Bahntrasse erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbauwerks zulässig. Die Überbauung ist so auszuführen, dass das U-Bahnbauwerk in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird. Die Ruhrbahn GmbH ist im Vorfeld über die Baumaßnahmen, die oberhalb ihres U-Bahnbauwerks erfolgen sollen, zu informieren.
- Die Standsicherheit des Vorhabens ist im Hinblick auf die U-Bahn durch einen unabhängigen staatlich anerkannten Sachverständigen gutachterlich zu prüfen und als unbedenklich zu bescheinigen. Durch einen unabhängigen staatlich anerkannten Sachverständigen sind zudem bauliche und vermessungstechnische Beweisicherungsverfahren (Monitoring) während der Umsetzung des Vorhabens durchzuführen. Die Einbringung von Bohrpfählen hat erschütterungsarm zu erfolgen.

- II. Hinweise**
1. Relevante Unterlagen
- Die unter II.2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte 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 betrieblichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
2. Gutachten
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Voruntersuchung U-Bahntunnel - Revision 1, Pflü und Becker Beratende Ingenieure PartMB, Essen, 30.11.2022
 - Klimagutachten zum Eickhaus in Essen, Dr. Dürmeyer Umweltmeteorologie, Essen, 06.02.2023
 - Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 722 „Kettwiger Straße/Kapuzinergasse“ in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, 03.05.2024
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 722 „Kettwiger Straße / Kapuzinergasse“ (Aufstockung des Eickhauses) in Essen Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uweido Umweltingenieur Dortmund, Dortmund, April 2024
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kettwiger Straße / Kapuzinergasse“ (Eickhaus) in Essen, Verkehrsgutachten, abvl Verkehrsplanung, Bochum, 03.06.2024
3. Städtebauliche Verträge
- Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Durchführungsvertrag (zum Satzungsbeschluss)
4. Stellplätze
- Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.09.2023).
5. Bodendenkmalschutz
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des vermuteten Bodendenkmals Statusum Essen. Es besteht eine konkrete Befundvermutung. Es ist davon auszugehen, bei Erdingriffen auf die Spuren der langen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte der Stadt Essen zu stoßen. Dabei kann es sich beispielsweise um Fundamente, Mauern, Pflasterungen, Gruben verschiedener Art und Funktion oder Siedlungsschichten mit den darin erhaltenen Funden handeln. Für etwaige Erdingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine denkmaltreue Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) erforderlich. Die Baumaßnahmen sind mit archäologischer Begleitung durchzuführen. Für die Durchführung der notwendigen Untersuchungen im Rahmen der archäologischen Baubegleitung ist eine denkmaltreue Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Einholung der erforderlichen denkmaltrechtlichen Erlaubnisse, die Durchführung der archäologischen Begleitung der Baumaßnahme sowie die rechtliche Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger gemäß § 27 Abs. 1 DSchG NRW verbindlich geregelt. Die vertraglichen Regelungen ersetzen nicht das denkmaltrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW.
6. Kampfmittel
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.
- Erfolgen Spezialtiefenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion.
- Die Ordnungsbehörde ordnet gemäß § 14 Abs. 1 Ordnungsbefehlsgesetz an, dass die Empfehlungen des KBD zwingend zu beachten und umzusetzen sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p>1,0 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>10,5 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>XII Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</p> <p>GH 130,5 m Oberkante Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (bei Flachdächern: Attikahöhe)</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>g geschlossene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p> <p>FD Flachdach (Dachneigung < 15°)</p>	<p>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Begrenzung der U-Bahn (Planfeststellungsbeschluss gemäß Personenbeförderungsgesetz -PBefG-)</p> <p>D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals Laufende Nr. 361 (Fassaden und ein Treppenhaus des Eickhauses)</p> <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Fläche mit Festsetzung zur Höhenlage (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5.)</p>
---	---	---

Liegenschaftskarte

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 12.09.2022

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1960 (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 NRW S. 856) in der derzeit gültigen Fassung
- Bodennaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) 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. 802) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1054) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Kettwiger Straße/Kapuzinergasse"

vom 18.07.2025

Ordnungs-Nr. **7/22**

Blatt **1**

Stadtbezirk **I**

Stadtteil **Stadtkern**

Maßstab **1:500** im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 02.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 722 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 BekanntmVO Verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 07.07.2025
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 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25.07.2025 veröffentlicht worden.

Essen, den 05.08.2025
1. Bürgermeister

Beschneigung

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 07.07.2025
Planungsbüro

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



Südansicht - M 1:400



Nordansicht - M 1:400



Ostansicht - M 1:400



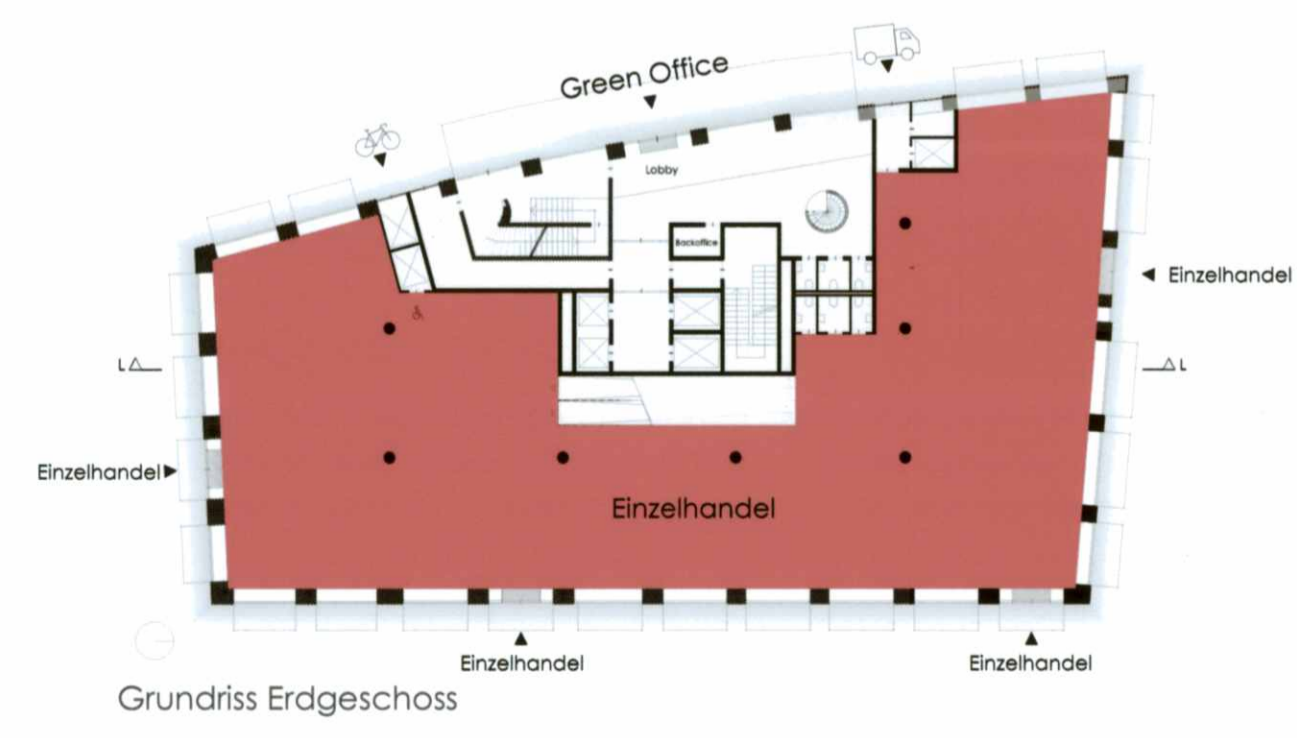
Westansicht - M 1:400



Grundriss 10. Obergeschoss



Grundriss 4.-5. Obergeschoss



Grundrisse - M 1:400



Schnitt Längs - M 1:400

Zeichnerische Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

- VI Zahl der Vollgeschosse
- Attika
- Dach- & Terrassenflächen mit Begrünungs- und Technikanteil
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Ausfertigung
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 02.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/22 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (inhaltl.) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO Verfahren durchgeführt ist.
 Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
 Essen, den 07.07.2025
 Der Bürgermeister

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 25.07.2025 veröffentlicht worden.
 Essen, den 05.08.2025
 Der Bürgermeister

Vorhabenträger Neunundvierzigste Verwaltungsgesellschaft DWI Grundbesitz mbH Alter Wall 12 20457 Hamburg	STADT ESSEN Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kettwiger Straße/Kapuzinergasse" vom <u>18.07.2025</u>	Ordnungs-Nr. 7/22
Vorhabenplanung ARCHITEKTEN BRÜNING REIN GmbH & Co.KG Robert-Schmidt-Straße 5 45138 Essen		Blatt 2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan rheinruhr stadtplaner Sibyllastraße 9 45138 Essen		Stadtbezirk I Stadtteil Stadtkern 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 2 Blättern.
 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
 Essen, den 07.07.2025
 Der Bürgermeister