

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

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

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

In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Imbissbetriebe, Sexshops und -kinos, Peepshows und Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.2 Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) ausschließlich in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

2. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Kennzeichnungen

1. Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen, die als erheblich gekennzeichnet werden:

- 01/5.06 ehem. Tankstelle Kastanienallee.

Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Sanierungsgebiet

Zur Vorbereitung der Sanierung gem. § 141 BauGB hat der Rat der Stadt am 27.11.1985 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 53 vom 27.12.1985).

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtgarten“, für das der Rat der Stadt am 22.05.2002 eine Satzung beschlossen hat.

IV. Hinweise

1. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Februar 2006
- Bodenuntersuchung "Ehemalige Tankstelle / Parkhaus Rottstraße", Umweltamt, Juli 2008.

2. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

3. Bodendenkmäler

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

5. Erdwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rottstraße / Kreuzeskirchstraße" liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer (ThyssenKrupp Real Estate GmbH) zu richten.