

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 MK Teil 1, 2 und 3 sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

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

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

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

2.1 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

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

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

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

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

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

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

5. Natur und Landschaft

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

5.1.1 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

5.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

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

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

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

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

6.1 In dem Kerngebiet MK Teil 1, 2 und 3 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Kruppstraße, Bismarckstraße, Huysenallee) sowie des Schienenverkehrs 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 gem. 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 Unterrichtsräume, ruhebedürftige 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, Schalterräume, 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 Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

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

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

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

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

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

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

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

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraß/Kruppstraße/Huyssenallee“, Schlussbericht, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, März 2018
- Untersuchung der Windverhältnisse zum Bebauungsplan „Baedekerstraße/Kruppstraße/Huyssenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 09.03.2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße/Kruppstraße/Huyssenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 08.02.2019
- Orientierende Baugrunduntersuchung RWE-Gelände an der Huyssenallee in Essen, Grundstücke Huyssenallee 15 - 18 und Huyssenallee 20, Dipl. Ing. J.U. Kügler, Essen, 11.01.2017
- Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild Essen, Kruppstraße/Huyssenallee/Rolandstraße, Dipl. Ing. J.U. Kügler, Essen, 12.08.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Kruppstraße/Baedekerstraße/Huyssenallee“ in Essen, ökoplan - Bredemann und Fehrmann, Essen, September 2017
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße/Kruppstraße/Huyssenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 09.03.2018
- Lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baedekerstraße/Kruppstraße/Huyssenallee“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 05.02.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Kruppstraße/Baedekerstraße/Huyssenallee“- in Essen - Abschlussbericht, ökoplan - Bredemann und Fehrmann, Essen, Januar 2019

3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

4. Baumschutz

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).

5. Umgang mit Bodendenkmälern

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

6. Einleitung von Grundwasser

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

7. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellte Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 05/5.05 mit der Bezeichnung "ehem. Betriebstankstelle Ferrostaal AG" erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen.

8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

9. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

10. Höhen baulicher Anlagen > 30,0 m

Sofern geplante bauliche Anlagen eine Höhe von 30,0 m über Grund überschreiten, sind in jedem Einzelfall Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963, 53019 Bonn zur Prüfung zuzuleiten.

11. Geländeaufbereitung/Baureifmachung

Grundlage für die Aufbereitung des vorhandenen Geländes und der Berechnung von Abstandsflächen ist der Geländemodellierungsplan des Büros WES LandschaftsArchitektur, Hamburg, vom 15.01.2018, zuletzt geändert am 28.06.2018. Der Geländemodellierungsplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und bei künftigen Bauanträgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

12. Beeinträchtigung des Luftverkehrs

Bauwerke und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baukräne) im Sinne des § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, stellen gem. § 14 Abs. 1 LuftVG ein Luftfahrthindernis dar. Solche Bauvorhaben bedürfen im Genehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr. Baukräne oder andere Bauhilfsanlagen bedürfen als Luftfahrthindernisse der luftrechtlichen Genehmigung. In diesem Fall ist der Antrag mindestens vier Wochen vor Aufstellung unmittelbar und formlos an die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr, zu richten.