

I. Planungsrechtliche 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 sind Einzelhandelsbetriebe ausgenommen im ersten Untergeschoss und im Erdgeschoss (niveaugleich Eingangsebene an der Rüttenscheider Straße) nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Vergnügungstätten, 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).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Dachaufbauten (z.B. Absturzsicherungen, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen), die die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude einhalten, allgemein zulässig.

Dachaufbauten, die die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude um maximal 4,0 m überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Fläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF1 gekennzeichneten Teilfläche 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.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF2 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Konstruktionshöhe (Oberkante abgedichtete Decke) darf einen Abstand von 1,0 m zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann eine darüber liegende Konstruktionshöhe zugelassen werden, wenn ein ausreichender Wegeaufbau sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF3 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Überbauung der Belastungsfläche „Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger“ zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Belastungsfläche 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 Befahrbarkeit der Belastungsfläche durch Kraftfahrzeuge nicht beeinträchtigt ist.

4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In dem Kerngebiet MK beträgt in dem Bereich der maximal III-geschossigen Bebauung die Tiefe der Abstandfläche 0,8 H. Eine Reduzierung der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW ist hier nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 50 % der Dachfläche von Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Kerngebiet MK sind in dem Bereich der maximal VII-geschossigen Bebauung bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Rüttenscheider Straße und der Zweigertstraße sowie der Straßenbahnlinie 106 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, Schalträume, 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.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gem. 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. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 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

- Bergbaulich-geologische Recherche, Ing.-Büro Kügler, Oktober 2010
- Verkehrsplanerische Untersuchung, Ing.-Ges. Brilon-Bondzio-Weiser, September 2010
- Schalltechnische Untersuchung, Ing. Ges. Brilon-Bondzio-Weiser, August 2013
- Verschattungsstudie, simuPLAN, August 2013

3. 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).

4. 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.

5. Kampfmittel

Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau vor 1945 abzuschleifen. Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um jeweils 0,5 m mit Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen in Farbe, Homogenität u.ä. empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sämtliche Arbeiten sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

6. Bergbau

Heute noch einwirkungsrelevanter Abbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als sehr unwahrscheinlich zu beurteilen. Er kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

8. Grundwassermessstellen

Die im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorhandene Grundwassermessstelle ist zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.