

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Hochschule“ (§ 11 BauNV)

Das Sonstige Sondergebiet SO „Hochschule“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Hochschule.

Zulässig sind:

1. Zentrale Einrichtungen für die Lehre und Forschung
2. Hochschulbezogenes Wohnen mit Folgeeinrichtungen
3. Hochschulbezogene Dienstleistungsbetriebe
4. Hochschulbezogene seelsorgerische Einrichtungen
5. Anlagen für den Kurzzeitsport

1.2 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 und 2 sind Wettbüros, Spielhallen, Sexshops und -kinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 und 2 sind Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 und 2 sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben sind ausgenommen im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)

1.2.2 Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.3.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die zulässigen Ausnahmen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

In dem Kerngebiet MK Teil 1 und 2 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

3. Natur und Landschaft

3.1 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage mit Spielplatz Typ B ist ein Spielplatz des Typs B mit einzelnen, dezentralen Spielpunkten in einer Gesamtgröße von mindestens 400 qm anzulegen.

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

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen sind alleearartige Baumpflanzungen vorzunehmen:

- Ostfeldstraße und Friedrich-Ebert-Straße dreireihig
- Segerothstraße und Planstraße B zweireihig
- Planstraßen A, C und E einreihig

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

Die Flachdächer (Dachneigung $\leq 6^\circ$) von Gebäuden sowie von Garagen und Carports 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, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4. Immissionsschutz

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



Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.


Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. in dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. in dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

5. Bodenverunreinigungen

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In dem Bereich, der mit einer  bezeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist bei einer Entsiegelung der Fläche in Teilbereichen in einer Tiefe von 2,6 m - 3,0 m unter Geländeoberfläche der mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastete Boden auszutauschen.

6. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzungen im ausgewiesenen Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides (§ 23 AEG) zulässig.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bergbau

Westlich des Verfahrensgebietes befindet sich eine ehemalige Bergbau-Tagesöffnung. Der betroffene Bereich wird entsprechend gekennzeichnet.

2. Bodenverunreinigungen

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

- 01/5.02 ehem. Tankstelle Berliner Platz 25
- 04/3.04 ehem. Gaswerk Rheinische Straße
- 04/2.02 Verfüllung Berliner Platz
- 04/3.18 ehem. Autoverwertung Fa. Tango
- 04/5.01 ehem. Tankstelle Friedrich-Ebert-Str. 67-71
- ehem. Güterbahnhof Essen-Nord mit Lokschuppen.

Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen. Die Versickerung von Niederschlagswasser und die Nutzung von Grundwasser ist nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. U-Bahn

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende U-Bahn wird gemeinsam mit ihren sonstigen Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IV. Hinweise

1. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Juli 2006
- Erstbewertung nach historischen Erkenntnissen, ehem. StA. 62, 1991
- Gefährdungsabschätzung Boden, Bodenluft, Grundwasser, Strobel & Kalder, 1992
- Nachuntersuchung im Rahmen obiger Gefährdungsabschätzung, Strobel & Kalder, 1992
- Boden- und Bodenluftuntersuchung, Umweltconcepte Ruhr (UCR), 1995
- Bodenuntersuchungen, Umweltamt der Stadt Essen, 1996
- Erfassung und Erstbewertung, Teilfläche Gbf Essen-Nord, Steffen + Partner, März 1998
- Orientierende Untersuchung, Teilstandort Rbf Essen-Nord, ECOS Umwelt GmbH, August 1999
- Detailuntersuchung am Standort Rbf Essen-Nord, GEOLogik, August 2000
- Gutachterliche Stellungnahme zur Wertminderung durch Bodenverunreinigung, Dr. Rolf Bracke, 1998
- Grundwasser-Messstellen, Umweltamt der Stadt Essen, 1999/2002
- Baugrunduntersuchung Segerothstraße/Nordhofstraße, Erdbaulaboratorium Essen, März 1991
- Gutachterliche Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des ehem. Bergbaues, Deutsche Montan Technologie GmbH, Sept. 2001
- Fachgutachten Klima/Lufthygiene, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, November 2006
- Bericht zur orientierenden abfallbezogenen Bewertung/Baugrundbewertung, Modellierung und Massenberechnung, Kühn Geoconsulting GmbH, Mai 2007

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).

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).

Für den Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Rheinischen Straße besteht eine Satzung der Stadt Essen über besondere Vorkaufsrechte vom 24.07.1989 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 30 vom 28.07.1989).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umlegungsverfahrens „Friedrich-Ebert-Straße-U 1/98-“.

Die Friedrich-Ebert-Straße und der Berliner Platz liegen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Stadtgarten“, für das der Rat der Stadt am 22.05.2002 eine Satzung beschlossen hat.

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. Spielplatzerlass

Für den öffentlichen Spielplatz/Spielbereich B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974; S.1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978; S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

5. 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.

6. Notwasserbrunnen

Der in dem Kerngebiet MK Teil 1 am Rheinischen Platz vorhandene Notwasserbrunnen ist im Falle einer Bebauung in Abstimmung mit der Feuerwehr, Abteilung Großschadenlagen, zu verlegen.