

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO). Erdgeschoss im Sinne dieser Regelung ist das erste Geschoss oberhalb der festgesetzten Garagengeschosse.

In dem urbanen Gebiet MU Teil 2 - 3 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Wittenkindstraße in einer Bebauungstiefe von 15 m eine Wohnnutzung nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Erdgeschoss im Sinne dieser Regelung ist das erste Geschoss oberhalb der festgesetzten Garagengeschosse. Die Bebauungstiefe ist von der nördlichen tatsächlichen Straßengrenze der Wittenkindstraße ab zu ermitteln.

In dem urbanen Gebiet Teil 1 - 4 sind direkt unterhalb der nachfolgenden Höhen ausschließlich Garagengeschosse zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

MU Teil 1: 115,50 m üNNH

MU Teil 2: 112,70 m üNNH

MU Teil 3 und 4: 112,00 m üNNH

Die festgesetzten Höhen entsprechen der maximalen Höhe der Oberkante der Garagengeschosse. Darüber hinaus sind unterhalb der Garagengeschosse Tiefgaragen bzw. Kellergeschosse zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 sind Überschreitungen der festgesetzten Oberkante der Gebäude durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis max. 2,0 m zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) / mindestens aber um 2 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i. V. m. 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Oberhalb der nachfolgenden Höhen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die jeweils in der Planzeichnung eingetragene Zahl an Vollgeschossen zulässig (§ 20 BauNVO).

MU Teil 1: 115,50 m üNNH

MU Teil 2: 112,70 m üNNH

MU Teil 3 und 4: 112,00 m üNNH

Die festgesetzten Höhen entsprechen der maximalen Höhe der Oberkante der Geschossdecke des Garagengeschosses.

2.2.2 Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

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

In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 - 4 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch an das Gebäude anschließende Terrassen mit ihren Überdachungen, Nebenanlagen, Fluchttreppen und Balkone um bis zu 3,0 m maximal bis zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zu dem Garagengeschoss und zu sonstigen Stellplätzen und Garagen sind nur in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das innerhalb der mit 1 bezeichneten Fläche festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gilt oberhalb einer Höhenlage von 113,5 m. Es ist an das Höhenniveau der Rüttenscheider Straße bzw. der Wittekindstraße anzugleichen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

5.2 Innerhalb der mit 2 bezeichneten und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr) belasteten Fläche ist eine Verbindung von der Wittekindstraße zum östlich angrenzenden Flurstück 330 der Flur 38 herzustellen. Das unterschiedliche Höhenniveau in Ost-West-Richtung ist mithilfe einer Rampenkonstruktion zu überwinden.

6. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

6.1.1 Begrünung Flachdächer

Mindestens 50 % der Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 15° sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm.

Von der Verpflichtung einer intensiven Begrünung kann abgewichen werden, wenn die entsprechenden Flächenanteile für die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) herangezogen und extensiv begrünt werden. In diesem Fall beträgt die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht).

Die übrigen 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).

Von der Pflicht einer extensiven Begrünung ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die nicht überbauten Decken von Garagengeschossen sowie unbeheizte Hallen in Leichtbauweise (z. B. mit Trapezblech) mit einem nicht weiter unterteilten Innenraum.

6.1.2 Begrünung der nicht überbauten Decken von Garagengeschossen

Die nicht überbauten Decken von Garagengeschossen im urbanen Gebiet MU Teil 2 - 4 sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht (zzgl. Filter- und Drainageschicht) beträgt 35 cm.

Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen sowie Hauseingänge genutzt werden.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

6.1.3 Baumpflanzungen

Im urbanen Gebiet MU Teil 1 und 4 sind jeweils mindestens drei, im urbanen Gebiet MU Teil 2 und 3 jeweils mindestens zwei Bäume 2. Ordnung in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen; sie sind auch auf Dachflächen zulässig. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist eine Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht von 100 cm für Bäume 2. Ordnung auf einer Fläche von mindestens 12 m² pro Baum vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallenen Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.


6.1.4 Fassadenbegrünung

Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Über die Geländeoberkante aufgehende Außenwandabschnitte sind bis zu den in Punkt 2.2.1 definierten Höhen je 1 m Wandlänge mit

mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 50 cm x 50 cm groß und mindestens 100 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaik Elemente angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen.

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

- 7.1 Im urbanen Gebiet sind in dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich  der überbaubaren Grundstücksflächen bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Rüttenscheider Straße, Wittekindstraße) 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. 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 (gemäß 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.

- 7.2 In dem urbanen Gebiet MU Teil 1 ist für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (Anordnung der jeweiligen Baukörper, verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt auf der Grundlage der 16. BImSchV in der jeweils aktuellen Fassung in Verbindung mit der DIN 12354-3: 2017:11 zu erbringen.
- 7.3 Im urbanen Gebiet sind in den durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereichen  der überbaubaren Grundstücksflächen Immissionsorte nach TA Lärm mit Nachtnutzung auszuschließen. Dies ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder Anordnung von schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 an einer lärmabgewandten Seite sicherzustellen. Ist dieses nicht möglich, ist ein ausreichender Schallschutz durch den Einbau von nicht öffnbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu erreichen. Alternativ sind öffnbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an einer lärmabgewandten Fassadenseite Immissionsorte nach TA Lärm mit Nachtnutzung nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm betroffen sind.

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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:

- Lokalklimatisches Fachgutachten, Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Brücke“ in Essen, SimuPlan Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 12.12.2019
- Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und ein hydrogeologisches Gutachten, Geplante Neubebauung Rüttenscheider Brücke, Essen, LANDPLUS GmbH, Essen, 30.05.2018
- Schallschutzgutachten für den B-Plan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 14.06.2022 sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 09.08.2024
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatschG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung), Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“, umweltbüro essen, Essen, April 2022
- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße / Wittekindstraße“ in Essen, RK GmbH, Wülfrath, 05.10.2022 sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung vom 05.08.2024
- Sachverständigengutachten „Untersuchung der Stand- und Bruchsicherheit von einem Baumdenkmal einer Platane in Essen, Wittekindstraße“, Elke Beinghaus Sachverständige, Herscheid, 21.03.2018
- Untersuchung der Wurzelausdehnung des Baudenkmales Rüttenscheider Brücke, Elke Beinghaus Sachverständige, Herscheid, 02.08.2022

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7/17 „Rüttenscheider Straße/Wittekindstraße“ der Stadt Essen, umweltbüro essen, Essen, 13.01.2025

3. Städtische Satzungen

3.1 Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019).

3.2 Baumschutz

Für das Plangebiet 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).

3.3 Stellplatzsatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30.08.2023 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.09.2023).

3.4 Naturdenkmale

Für den Schutz von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen gilt die „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Essen vom 30.10.2020“.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5. Einleitung von Grundwasser

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

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es ist eine Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittel erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

8. Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 10/3.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um den „Ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid“. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglichen Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen.

9. U-Bahn-Anlage

Aufgrund der Nähe vorhandener U-Bahn-Anlagen zum Plangebiet und aufgrund der geringen Erdüberdeckung der U-Bahn-Anlage ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten, Kontakt mit dem Bereich Infrastruktur und Bauwerke der Ruhrbahn GmbH, Zweigertstraße 34, 45130 Essen, aufzunehmen, um

ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung abzustimmen. Bei Abgrabungen bzw. Bohrungen in der Nähe der Tunnelanlagen ist ein Beweissicherungsverfahren an den U-Stadtbahn-Bauwerken durchzuführen. Eventuelle Beschädigungen an den Bauwerken bzw. an der Abdichtung der Bauwerke sind durch den Verursacher zu beseitigen.

10. Starkregenvorsorge
Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Senke sind in den Starkregenhinweiskarten der Stadt Essen für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die zwischen 0,1 m und 0,5 m überschwemmt werden könnten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer potenziellen Gefährdung von Personen in einer möglichen Tiefgarage zu beachten. Die Fläche sollte aus diesem Grunde an mögliche Starkregenereignisse angepasst bebaut werden, um durch eine entsprechende Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude in geeigneter Weise vor Starkregen zu schützen.
11. Städtebaulicher Vertrag
Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde.