

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 BauGB)

In dem Urbanen Gebiet MU_{Teil 3} bis MU_{Teil 5} und MU_{Teil 8} sind Wohngebäude nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet MU_{Teil 1} bis MU_{Teil 5} sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet MU_{Teil 6} bis MU_{Teil 8} sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
(§ 21a Abs. 5 BauNVO)

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

3.1 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überbauung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die lichte Höhe zwischen der Geländeoberfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 3,50 m betragen. Unterhalb der Überbauung sind Stützen, die für die Baustatik der Überbauung erforderlich sind, zulässig.

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

In den im Urbanen Gebiet MU durch Signatur [A], [B], [C], [D] oder [E] gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für Außenwände von Gebäuden, die auf den an den gekennzeichneten Bereichen angrenzenden Baugrenzen errichtet werden oder zu diesen ausgerichtet sind, die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wie folgt:

- A 0,1 H
- B 0,15 H
- C 0,2 H
- D 0,3 H
- E 0,35 H

5. Natur und Landschaft

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

5.1.1 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 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.

5.1.2 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.

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

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Friedrichstraße, Kruppstraße, Bert-Brecht-Straße) sowie des Schienenverkehrs der DB-Strecke 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.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist tagesnaher Bergbau nicht auszuschließen, daher sind weitere Untersuchungsbohrungen erforderlich. Hier könnten in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein bergschadentechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Des Weiteren sind bei konkreten Bauplanungen die entsprechenden Bergwerkseigentümer in das Verfahren einzubeziehen.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

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:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 20/18 „Friedrichstraße/Sachsenstraße“, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, März 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Friedrichstraße/Sachsenstraße in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 26.03.2019
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20/18 „Friedrichstraße/Sachsenstraße“ in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, 29.03.2019
- Untersuchung der Windverhältnisse zum Bebauungsplan Nr. 20/18 „Friedrichstraße/Sachsenstraße“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 29.03.2019
- Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20/18 „Friedrichstraße/Sachsenstraße“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 26.03.2019
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben „Friedrichstraße/Sachsenstraße“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 18.01.2019
- Beurteilung der tagesnahen bergbaulichen Situation auf Grundlage der Ergebnisse der Grubenbildeinsichtnahme vom 30.10.2018, Arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen, 29.11.2018

- Gutachten zur Überprüfung der Exposition durch niederfrequente magnetische und elektrische Wechselfelder gemäß 26. BImSchV, Ingenieurbüro für Baubiologie und Umweltmesstechnik, Mönchengladbach, 18.02.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 20/18 "Friedrichstraße/Sachsenstraße" in Essen, Südviertel, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 22.10.2018

3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

4. Spielplatzsatzung

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, S. 36)".

5. Baumschutzsatzung

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).

6. Umgang mit Bodendenkmälern

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

7. Altlastenverdachtsflächen

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 05/3.07 („chem. WAZ-Medienkomplex mit Druckerei und Betriebstankstellen“) 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. Umgang mit Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert in 2 Fällen konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Die Überprüfung der betroffenen Bereiche auf Kampfmittel ist zu beantragen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

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

10. Höhe baulicher Anlagen > 30 m

Sofern geplante bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind in jedem Einzelfall Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 29 63, 53019 Bonn, zur Prüfung zuzuleiten.

11. Artenschutz

Zum Schutz von Brutvogelarten sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und das Entfernen von Sträuchern generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollte es zu Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes kommen, ist eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen zu beantragen.

Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.

An großflächigen Glasfassaden sind Vorkehrungen/Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

12. BAB (Bundesautobahn) 40

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft unterirdisch die BAB 40. Drei Lüftungsschächte des Autobahntunnels liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auswirkungen von Bauvorhaben, einschließlich sämtlicher Zwischenbauzustände (auch Abbrucharbeiten) und Baugrubensicherungsmaßnahmen, die sich auf den Autobahntunnel auswirken können, sind statisch nachzuweisen. Baubedingte Erschütterungen sind möglichst zu vermeiden. Das Erschütterungsrisiko ist durch aussagekräftige Gutachten oder Beweissicherungsverfahren zu minimieren. Die Gründungsebene und die Sicherheitsabstände für die gewählten Verbaumaßnahmen sind im Hinblick auf den Autobahntunnel, einschließlich der externen Lüftungsanlagen, zu planen. Anker und sonstige Baubehelfe dürfen auf der südlichen Seite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht im Baugrund verbleiben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr - Haus Bochum, Postfach 10 15 26, 44715 Bochum, zu beteiligen.

13. U-Bahn

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich die U-Stadtbahn-Tunnelanlagen in Form eines Zugangs zum U-Bahnhof "Bismarckplatz". Bei Abgrabungen 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. Zudem ist statisch nachzuweisen, dass die Auswirkung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der Kruppstraße auf die Tunnelbauwerke unbedenklich ist. Die Fachabteilung Ingenieurbau Instandhaltung der Ruhrbahn GmbH, Zweigertstraße 34, 45130 Essen, ist durch den Bauträger bereits in der Projekt-Planungsphase zu kontaktieren, um ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung sowie den Erhalt von Planunterlagen abzustimmen.