



Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumregel ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung zu erfüllen. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauNVO) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf dem Einzelblatt abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

- ### II. Hinweise
- Relevante Unterlagen**  
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schallschirmung 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.
  - Gutachten**  
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:  
    - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzgesetzes gemäß § 44 BNatSchG, Umweltbüro essen - Bode und Partner GbR, Essen, 25.10.2019
    - Orientierende Baugrunduntersuchung, Asmus + Prabuck Ingenieure Beratungsgesellschaft mbH, Essen, Mai 2018
    - Verkehrsanalyse, RK Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 23.03.2021
    - Schalltechnische Untersuchung, AGCOON Köln GmbH, Köln, 07.06.2021
    - Lufthygienisches Fachgutachten, Lohmeyer GmbH, Dorsten, Juni 2021
    - Windkomfortstudie, Lohmeyer GmbH, Dorsten, Juli 2021
  - Städtische Satzungen**
    - Stellplätze**  
Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28/2020 vom 10.07.2020).
    - Baumschutz**  
Satzung zum Schutz 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).
    - Entwässerung**  
Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung.
  - Denkmalschutz**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Absatz 1 b) Denkmalschutzgesetz NRW vom Umgebungscharakter der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Denkmäler betroffen. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Essen rechtzeitig zu beteiligen. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal- oder archäologische Denkmäler oder dem Landschaftsverband Rheinland/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Fundstelle und Bodendenkmal sind zunächst unverändert zu erhalten.
  - Artenschutz**  
Aufgrund potenziell vorhandener Quartiere artenschutzrechtlich relevanter Tierarten ist ein Rückbau der Bestandsgebäude zwischen dem 21. Februar und dem 31. Oktober nur unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung (siehe Pkt. VII.2.2) genannten Schutzmaßnahmen zulässig. Während der sog. Wochenstubezeit (1. Juni bis 15. August) bedarf es einer erneuten Untersuchung durch Ultraschalldetektion des Plangebietes. Bei einem Rückbau der Bestandsgebäude zwischen dem 1. November und dem 20. Februar sind Schutzmaßnahmen aus gutachterlicher Sicht vorzuziehen.
  - Ableitung von Niederschlagswasser**  
Das im Kerngebiet MK auf den bebauten und/oder befestigten Grundstücksflächen (Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, versielet und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.
  - Einführung 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.
  - Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub**  
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katastrnummer 013/05 „Ehem. Wäscherei der städtischen Badeanstalt“ erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverunreinigungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen. Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.
  - Kampfmittel**  
Die Luftbelastungswert liefert Hinweise auf eventuell vorhandene Kampfmittelrückstände. Für die von der Baumaßnahme betroffene Fläche wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen. Aufschüttungen aus den Jahren nach 1945 sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlfundamente, Verbaubarbeiten etc.) wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Baubarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.
  - Bergbau**  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Innerhalb des gesamten Planbereiches ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 - 3 BauVG)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)**
  - Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**
    - Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)  
In dem Kerngebiet MK sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Erdgeschoss des Kerngebietes MK zulässig (§ 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO).  
In dem Kerngebiet MK sind Vergnügungstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).  
In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betreiber/Inhaber und Betreiber/Inhaber sowie sonstige Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen und Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
In dem Kerngebiet MK sind Stellplätze und Garagen ausschließlich in Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVG)**  
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Grünanlagen, Wildkräutern, Sträuchern und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente und Terrassen genutzt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.  
Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)**  
In dem Baugelbiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bernestraße und der Varnhorststraße sowie der Schienenstrecken 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 Schallgeleddifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelwert gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schallschirmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelwertpegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgeländen	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser und Kurgeländen	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 Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schattensäume, Läden	50 dB(A)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>Sonstige Signaturen</b>
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	30 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  1,0 Grundflächenzahl  XV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Baugrenze  Anschluss von Fläche an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) Einfahrt- / Ausfahrtbereich Anlieferung	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)  TG Tiefgarage  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)	Umgrenzung der Flächen, für deren Böden der Verdacht auf eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen besteht (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

<b>Liegenschaftskarte</b> Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformations des amtlichen Vermessungswesens (Geoinf) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.  Bestandsgaben vom Juli 2021
<b>Rechtsgrundlagen:</b> - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung - Planungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung 2018 (BauNVO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (BauNVO) vom 20.08.1989 (GV NRW S. 205) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (BauNVO) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (BauNVO) vom 17.03.1998 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
**Bernestraße / Steeler Straße**  
**(Plan zur Offenlage)**

Ordnungs-Nr. **01/18**  
Blatt **1**

Stadtbezirk I  
Stadtteil Stadtkern  
Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

<b>Für die städtebauliche Planung:</b> Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Geschäftsbereichsvorstand 7 Amtsleiter	<b>Bestätigung</b> Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, -planung und Bauen (ASPB) vom ... nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausliegt werden soll. Es wird bezeugt, dass der Wortlaut (inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASPB-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 20. ... Der Oberbürgermeister I.A. Geschäftsbereichsvorstand 7	<b>Offenlage</b> Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Essen, den 20. ... Der Oberbürgermeister I.A. Abteilungsleiter
---	---	--

**Beschneigung**  
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig befunden. Der Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.  
Essen, den 20. ...  
Der Oberbürgermeister I.A.  
Abteilungsleiter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.