361600 | 361700 | 361800

57 02900

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Absatz 4 - 10 BauGB)

In dem Urbanen Gebiet $MU_{Teil\ 1}$ sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Straßenseite zum Weberplatz nicht zulässig. (§ 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet $MU_{Teil\ 2}$ sind mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. (§ 6a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Absatz 5 und 9 BauNVO).

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

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

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 1,5 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % der Dachfläche beträgt und sie (mit Ausnahme von Absturzsicherungen) mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i. V. m. § 16 Absatz 6 BauNVO)

2.2 Zulässige Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21a Absatz 1 BauNVO)

2.3 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 Absatz 5 BauNVO)

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF gekennzeichneten Teilflächen 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.

4. Natur und Landschaft

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

4.1.1 Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° von Gebäudeteilen bis zu einer Gebäudehöhe von 68,0 m ü. NHN mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Wegeflächen, die Flächen für Spielgeräte, Terrassen und notwendige technische Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).

4.1.2 Im Übrigen sind Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° im gesamten Urbanen Gebiet MU mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer und Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

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

Im gesamten Urbanen Gebiet MU sind in dem durch Signatur -•-•-•- abgegrenzten und mit A bezeichneten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (insbesondere der Friedrich-Ebert-Straße) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung 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 gemäß 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 dies 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

In dem durch die Y-Linie gekennzeichneten Bereich (Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 01/2.02) ist im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

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:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 06/22 "Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)" in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 05.10.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung für die Tiefgaragenzufahrt am Bauvorhaben Weberplatz 1 in Essen zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)" in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 07.02.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6/22 „Kreuzeskirchstraße/Kastanienallee (Weberplatz)" in Essen, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, 27.09.2023
- Baugrundbeurteilung/Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg, 15.02.2023
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen, Essen, 25.11.2022

3. Städtebaulicher Vertrag

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertag zugrunde. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:

- Umsetzung einer Fassadenbegrünung im Innenhof
- Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz
- Regelungen zur Berücksichtigung eines Anteils der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen (der Anteil wird zwischen 30 % und 100 % liegen)
- Durchführung einer baubegleitenden wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde
- Regelungen zur Energieversorgung im Plangebiet

4. Städtische Satzungen

4.1 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)".

4.2 Baumschutzsatzung

Zum Schutze des Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227).

4.3 Stellplatzsatzung

Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023, Eintrag Nr. 164/2023).

5. Altlastenverdachtsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 01/2.02 („Verfüllung Grünanlage Weberplatz") erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

6. Umgang mit Bodendenkmälern

Das Plangebiet liegt auf einem Bodendenkmal gemäß § 2 Absatz 5 DSchG NRW. Eingriffe in das Bodendenkmal sind erlaubnispflichtig (§ 15 Absatz 2 DSchG NRW). Für den Abbruch und die Neuerrichtung unterfälliger Gebäudeteile ist eine baubegleitende wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zu veranlassen. Einzelheiten dazu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

7. Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt 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.

8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

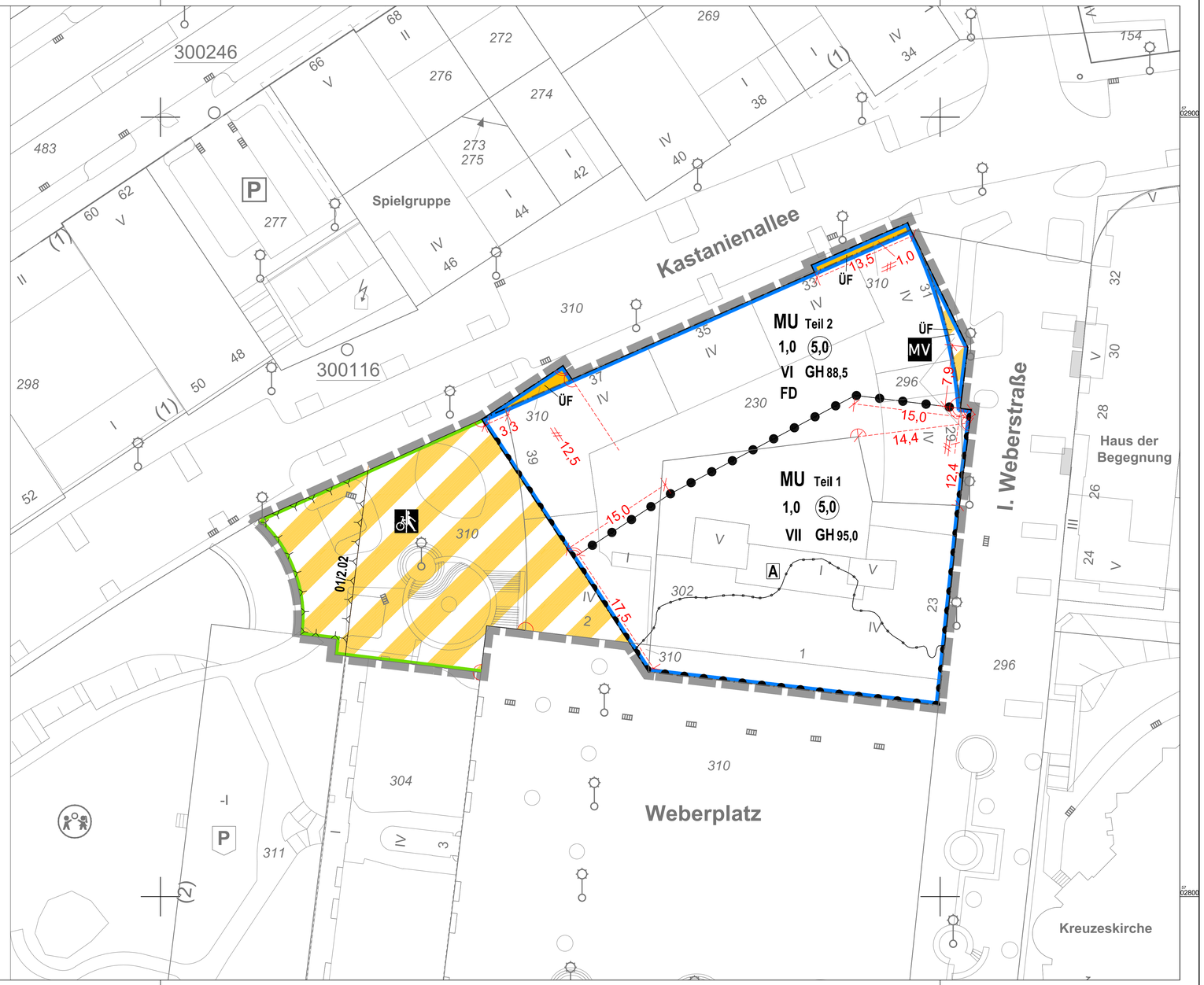
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

9. Artenschutz

Zum Schutz von Brutvogelarten sind im Kontext des § 39 Absatz 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 (sogenannte 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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

1,0 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

(5,0) — Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

z.B. VI — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

z.B. GH 95,0 — Gebäudehöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß (Höchster Punkt der Dachfläche bzw. Oberkante Attika/Brüstung)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ÜF — Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

MV — Mischverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

-•-•-•- Abgrenzung von Bereichen, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind

A — Bereiche, in denen für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung festgesetzt sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 7 BauGB)

-•-•-•- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten (§ 1 Absatz 4 BauNVO)

Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD — Flachdach

Sonstige Signaturen

Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen

Messungslinie

Liegenschaftskarte

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturenkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der GeoInformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom 16.03.2022

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzet gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan
"Kreuzeskirchstraße/ Kastanienallee (Weberplatz)"
(Plan zur Veröffentlichung)

Ordnungs-Nr. **6/22**

Blatt **1**

Stadtbezirk I

Stadtteil Stadtkern

Maßstab 1:250 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauen	Amt für Stadtplanung und Bauordnung	
Geschäftsbereichsvorstand 7	Amtsleiter	Planungsbüro

Bestätigung

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des ASPB vom 07.12.2023, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt werden soll und zu diesem Zweck im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem o.g. ASPB-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 20..
Der Oberbürgermeister
I.V.

Geschäftsbereichsvorstand 7

Veröffentlichung

Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
vom bis
im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Essen, den 20..
Der Oberbürgermeister
I.A.

Bescheinigung

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 20..

Planungsbüro