

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
      - Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
        - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
          - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
          - nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
        - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
          - Gartenbaubetriebe
          - Tankstellen
      - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
    - Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)
      - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ ist ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:
        - Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.2.1 aufgeführten zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimenten
        - Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.2.2 aufgeführten nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einschließlich zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten
        - Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
        - Geschäfts- und Bürobüros und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
        - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
        - Wohnnutzungen gemäß 1.2.4
        - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:
    - Nahrungsmittel [1]
    - Drogerie, Kosmetik [2], Kosmetika und Parfümerieartikel
    - Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Zeitschriften, Zeitschriften
    - (Schmuck-) Blumen, Tiere/Tierhaltung, Zoofartikel
    - Spielwaren, Bastelartikel
    - Geschenkartikel, Haushaltswaren (ohne Elektro-Kleingeräte)
    - Medien [3]
    - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
    - Pharmazie, Reformwaren
    - Sanitätswaren
  - Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:
    - baumarkt spezifisches Kernsortiment [4]
    - Beleuchtungskörper, Lampen
    - Bodenbeläge, Teppiche
    - Boote und Zubehör
    - Büromöbel und -maschinen
    - Elektrogeräte
    - Möbel/Matratzen
    - motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotor) und Zubehör [5]
    - gartenzentrisches Kernsortiment [6]
    - Fahrräder und Zubehör
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - Die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.
  - Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 - WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4, 5 BauNVO).
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 - WA 3.3 darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4, 5 BauNVO).
  - Zulässige Geschosshöhe (§ 20 BauNVO)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosshöhe unberücksichtigt (§ 21 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
  - In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 Abs. 5 BauNVO).
- Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3.1, 3.2, 3.3 und 7 sowie im Sonstigen Sondergebiet darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen über 50,0 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3.1, 3.2 und 3.3 sind oberirdische Garagen und Stellplätze/überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von befestigten Wegen in einer Tiefe von 10,0 m zur südlichen Pflanzgrenze unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.2.2.
  - Im Sonstigen Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.
- weggefallen**
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Grundstückein-laufbahnen mit dem Index [A] zum Sonstigen Sondergebiet dienen ausschließlich der Warenanlieferung und Abfalltransport.
  - Die Grundstückein-laufbahnen mit dem Index [B] zum Sonstigen Sondergebiet dient ausschließlich Betriebsfahrten zum Krupp-Park.
- Natur und Landschaft**
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzhöhe von mindestens 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
    - Im Bereich der Planstraßen A1, A2, B1, B2, D und E sind mindestens 30 standortgerechte, mindestens mittelkrönige Laubbäume, in der Pflanzhöhe von mindestens 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
    - 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 Vegetationsschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Ergänzend zu 7.1.3 sind in den Allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht von baulichen Anlagen überdeckte Flächen unversiegelt anzulegen und grünflächig zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze, deren Zufahrten und Terrassen. Befestigte Flächen dürfen einen Flächenanteil von 50 % nicht überschreiten.
- Flächdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tischisch-Beleuchtungsgeräte oder für Dachterrassen genutzt werden.
- Die Flachdächer von Einzelgaragen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung des Sockelgeschosses vom Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
  - Die Hälfte der Fläche des Sockelgeschosses vom Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist zur privaten Grünfläche hin mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzhöhe von mindestens 3 Trieben, zu begrünen.
  - Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst halten, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Anpflanzungen sind über die gesamte Länge des Sockelgeschosses gleichmäßig zu verteilen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Stiedlungsrandbegrenzung bzw. Einfriedung des WA 1
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in dem von Helenefriedhof ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücks-grenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzhöhe von mindestens Höhe 100 - 150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Begrünung von Tiefgaragenwänden im WA 2
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wände von Tiefgaragen, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen, mindestens 2 laufende Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzhöhe von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst halten, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Anpflanzungen sind über die gesamte Länge des Sockelgeschosses gleichmäßig zu verteilen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 - 3.3 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen entlang der privaten Grünfläche 0,4 H.
- Höheanlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
  - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze in einer Höhe von 63,0 m, NN herzustellen. Abweichungen +/- 20 cm sind zulässig. In den Randbereichen ist die Höhe den benachbarten Höhen anzugleichen.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Höhe des benachbarten Höhen anzugleichen.
  - Für die Allgemeinen Wohngebiete wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen die maximale Höheanlage des Geländes in Meter ü. NN wie folgt festgesetzt:
 

WA	max. Höheanlage des Geländes (ü. NN)
1	58,8 m
2	60,4 m
3.1	60,8 m
3.2	61,8 m
3.3	61,9 m
4	61,8 m
5	61,1 m
6	61,8 m
7	61,5 m
- Baugrundstücke an der Grenze zum Krupp-Park sind niveaugleich an die Höhen im Park anzuschließen.
- Bauliche und sonstige Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Altendorfer Straße und der geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen für die bauliche und sonstige Vorkerkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Die zu treffenden Vorkerkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegel-differenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumbelastung durch Verkehrslärm (Mittelwertpegel) genügt:
 

Raumart	Mittelwertpegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusern und Kurbetrieben	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebäuden	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäusern und Kurbetrieben	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebäuden	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 Großräumräume, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

 Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumnarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundraster-gestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innen-schallpegel von Schlafräumen muss bei belüfteten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Dabei darf zum Schutz vor Außenwärmegeschichten ein Mittelwertpegel von 82 dB(A) nicht überschritten werden.
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
  - Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Nicht zulässiges Niederschlagswasser von privaten Grundstücken ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
  - Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**
    - Abfallbehälter
      - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Standplätze für Abfallbehälter einzufassen und dauerhaft zu begrünen.
    - Im Sonstigen Sondergebiet sind Standplätze für Abfallbehälter nur in Gebäuden zulässig.
  - Einfriedungen
    - Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich-private Grünflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Gelände bis zu 1,2 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden. An der Grenze zum Helenefriedhof sind im WA 1 höhere Zäune zulässig, soweit diese aufgrund des Geländeverhältnisses als Absturzsicherung ausgebildet werden müssen.

- Stützmauern
  - Geländeerhöhungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern bis 1,20 m Höhe oder eine Kombination beider Formen abzutragen. Stützmauern sind aus Naturstein, in Form von Gabionen oder in Mauerwerk und Farbe des angrenzenden Gebäudes herzustellen.
  - Davon ausgenommen sind die Regelgrünflächen der textlichen Festsetzung Nr. 19.4.
- Private Grünflächen
  - Im Bereich der privaten Grünfläche sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume, in der Pflanzhöhe von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Zufahr-, Aufstell-, Bewegungs- und Anliegerstellen für die Feuerwehr.
- Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
  - Textliche Kennzeichnungen**
    - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
    - Die Planung ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 04/3.06 und 04/3.07 erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Gussstahlfabrik Friedrich Krupp, Maschinenbau und Oberbauwerkstatt. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenschadens durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. geotechnische Begleitung, Bodemaßnahmen) zu begegnen.
  - Zeilchenische Kennzeichnungen**
    - Bergbau**
      - Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches verweisen Archivunterlagen auf den ehemaligen Stollen von „Salzer Aak“. Der Zustand und die genaue Lage des im 19. Jahrhundert angelegten und verlassenen Stollens sind nicht bekannt. Bei Baumartmaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Streifens, ist daher ein entsprechendes bergbauliches Gutachten zu erstellen, welches die Lage des Stollens berücksichtigt und mit dem Umweltamt, Abt. Geo-Information/Angewandte Geologie, abzustimmen.
- Hinweise**
  - Städtebauliche Verträge**
    - Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
      - Städtebaulicher Vertrag
  - Relevante Unterlagen**
    - Die nachstehend aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau-, VDI-Richtlinie 2719, etc.) können im Amt für Stadtplanung und Baurecht, Dickmannstraße, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem beliebigen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
    - Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
      - Bebauungsplanentwurf Krupp-Gürtel: Wohnen am Krupp-Park, Essen - Westviertel/Altendorf, Natur und Landschaft, Baum-schutz, planb. alternativ, Duisburg, Dezember 2013
      - Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Altendorfer Straße/Humannshofstraße“, biotope - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, September 2013
      - Verkehrsunfalluntersuchung, Dienstleistungszentrum an der Altendorfer Straße und neues Wohngebiet am Krupp-Park, Ingenieurgruppe IV, Aachen, März 2013
      - Gutachten zur Gefährdungsbeurteilung für die Fläche des REAL-Marktes an der Humannshofstraße in Essen-Westviertel, Asmus+Prabuck Ingenieure, Essen, August 2007
      - Bauwerkspezifische „REAL-Markt“ an der Humannshofstraße/Altendorfer Straße in Essen, Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, DMT, Essen, Juli 2008
      - Bericht zur Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlungen für das Bauvorhaben Wohnen am Krupp-Park in Essen -Altendorf, Asmus+Prabuck Ingenieure, Essen, Mai 2018
      - Bericht zur Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlungen für das Bauvorhaben Stadtteilzentrum Altendorf in Essen, Asmus+Prabuck Ingenieure, Essen, März 2013
      - Verfalligkeitsuntersuchung für die Verfestigung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedekranstraße sowie ein dort geplantes Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum im Essener Stadtteil Altendorf, Dr. Donato Accolla, Dortmund, Juni 2010
      - Erschütterungstechnische Untersuchung zum Umbau des Hotelkino Kronsberg am Dienstleistungszentrum Altendorf/Altendorfer Straße in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, August 2012
      - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 812 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“ der Stadt Essen, Ingenieurgruppe IV, Aachen, Dezember 2013
      - Luftschadstoffuntersuchung zum B-Plan Nr. 812 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße“ in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, Oktober 2013
  - Baumschutz**
    - Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Anstblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 08.10.2005 (Anstblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 316).
    - Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fallgenehmigung möglich. Die Fallgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.
  - Spielplätze**
    - Für Spielplätze, die bei der Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Anstblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 28.10.2001 (Anstblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S.380).
  - Umgang mit anfallendem Bodenaushub**
    - Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzustellen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahmen die Umweltverträglichkeit der Lösung darstellen.
    - Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes an Ort und Stelle nicht wieder eingebaubar werden können und aufgrund von Vorschriften/Bestimmungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzufassen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Register-führung zu beachten.
    - Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Rathaus/Porschplatz, 45121 Essen, Email: saww@umweltamt.essen.de, durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.
  - Umgang mit Bodenkennlinien**
    - Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenkunde-/denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmälbehörde) anzuzeigen. Auf die Pflichten gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.
  - Einteilung von Grundwasser**
    - Die Einteilung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.
  - Kampfmittel**
    - Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdraumbauern wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdbereiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Ver-schiebungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Aushubarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
    - Erdigen im Plangebiet zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahl-gründungen etc. wird eine Sicherstellungsmaßnahme empfohlen. Das weitere Vorgehen ist dem Markt für das Einbringen von „Sonderbrühen“ im Regelbereich Düsseldorf zu entnehmen.
  - Grundwasseranforderung**
    - Bei der Grundwasseranforderung für die Gartenbewässerung oder Trinkwasseranforderung ist mit Beeinträchtigungen der Wasserqualität zu rechnen, was eine Gefährdung der Nutzer darstellen könnte. Auf die Hygienevorschriften im Schutz- und Vorbehalts-streifen liegen, ist der Stadtwasser Essen AG vor Errichtung der Lastfahrlastische Unbedenklichkeit in Bezug auf die betroffenen Kanäle nachzuweisen.
  - Ableitung von Regenwässern**
    - Im Baugenehmigungsverfahren ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob neben den Dachflächen auch nicht oder wenig befahrene und damit schwach belastete private Verkehrsflächen schadlos an den künftigen Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

12 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

IV-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.)

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

FR Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

A) nur Warenanlieferung, Abfalltransport

B) Betriebszufahrten zum Krupp-Park

Einfahrtsbereich

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Private Grünflächen (Grünanlage mit Feuerwehrtzufahrt)

**Öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung: Grünanlage

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Tiefgaragen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit

Fahrrecht für die Stadt Essen

Leitungsrecht für Ver- und Entsorger

Leitungsrecht für die Stadtwerke Essen AG (SWE) gemäß Schutzstreifen

**Festsetzungen nach § 9 (3) BauGB**

63,0 m ü. NN

max. 61,8 m ü. NN

Höheanlage des Geländes gem. textlicher Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2

Höheanlage des Geländes als Obergrenze gem. textlicher Festsetzung Nr. 9.3

**Liegenschaftskarte**

Der Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALIS-Signaturverfahren der NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom September 2022.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung.
- Planungsrecht (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG) vom 21.07.2019 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbodenschutzgesetz (LBSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG) vom 26.04.1995 (GV NRW S. 834) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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.

Ordnungs-Nr. **8/12**

Blatt

1. Änderung

Stadtbezirk I, III

Stadtteil Westviertel, Altendorf

Maßstab 1:1000 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

**Beschreibung**

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und 2-Blatt Sonderplänen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

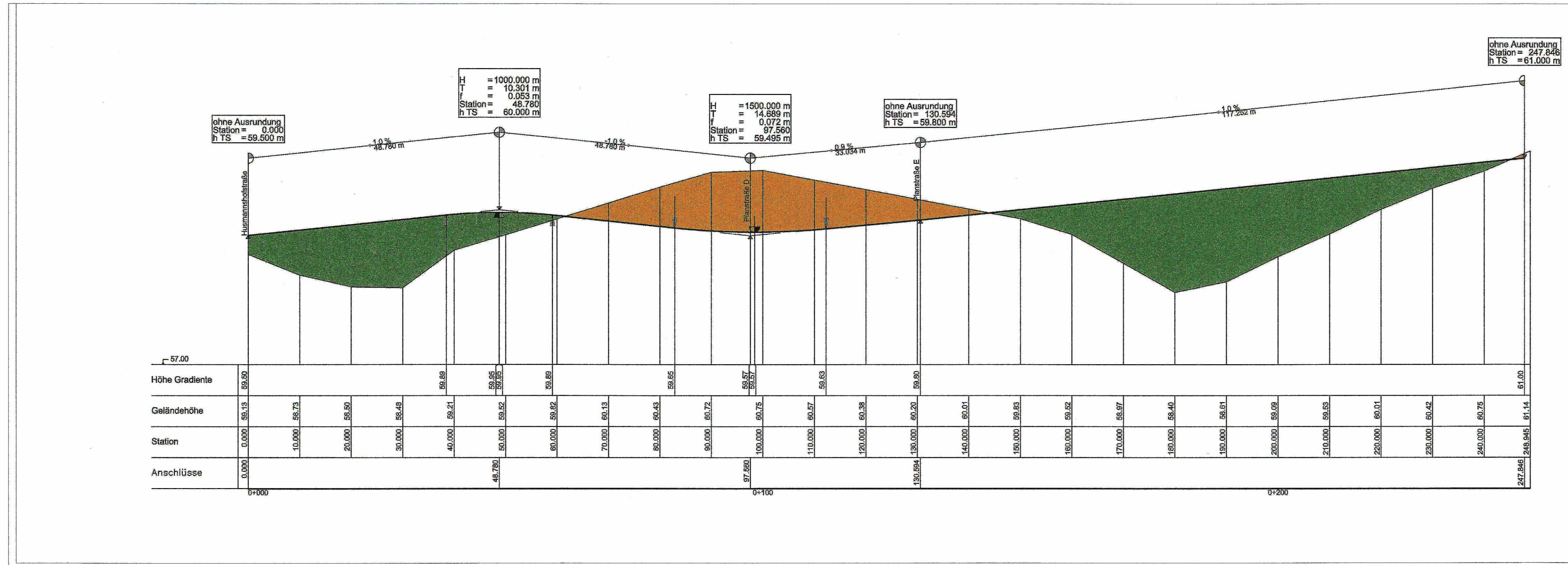
Essen, den 11.09.2023

Der Oberbürgermeister

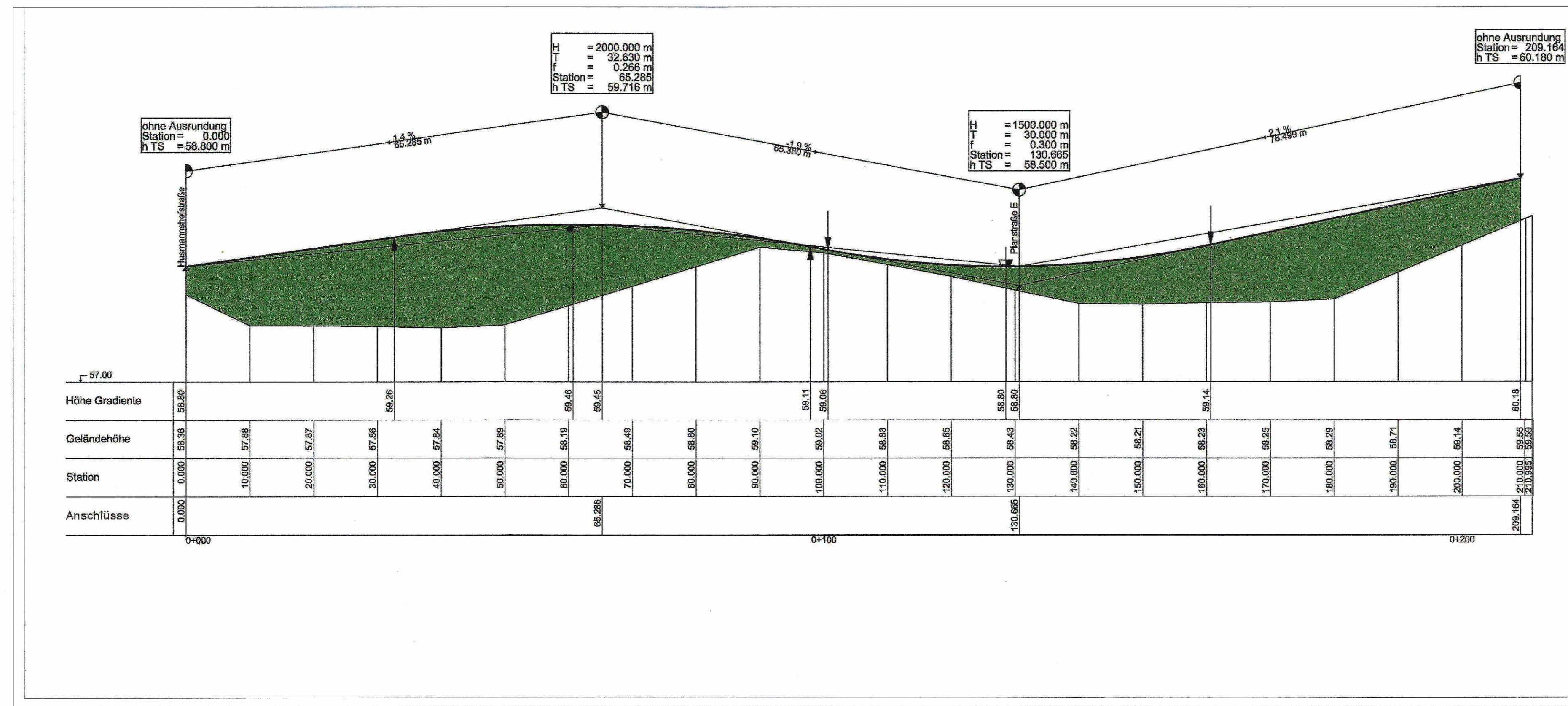
IA J. Basten

Abteilungsleiter

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Baurecht Essen, Abteilung 61-3



Auftraggeber:  ThyssenKrupp Real Estate GmbH ThyssenKrupp Real Estate ThyssenKrupp Allee 1 45143 Essen	
PROJEKT: Wohnen am Krupp Park Essen	
FACHPLANER: Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG Oppenhoffallee 171 52068 Aschen	
PROJEKT NR. TWK	LEISTUNGSPHASE
ZEICHNUNG: Gradiente Planstraße A1/A2 Wohnen am Krupp Park	
DATUM: 28.01.2014	
Pro: LP 2	Phase: IVV
Entw: LA	Dinst:
Freib:	Index: 00



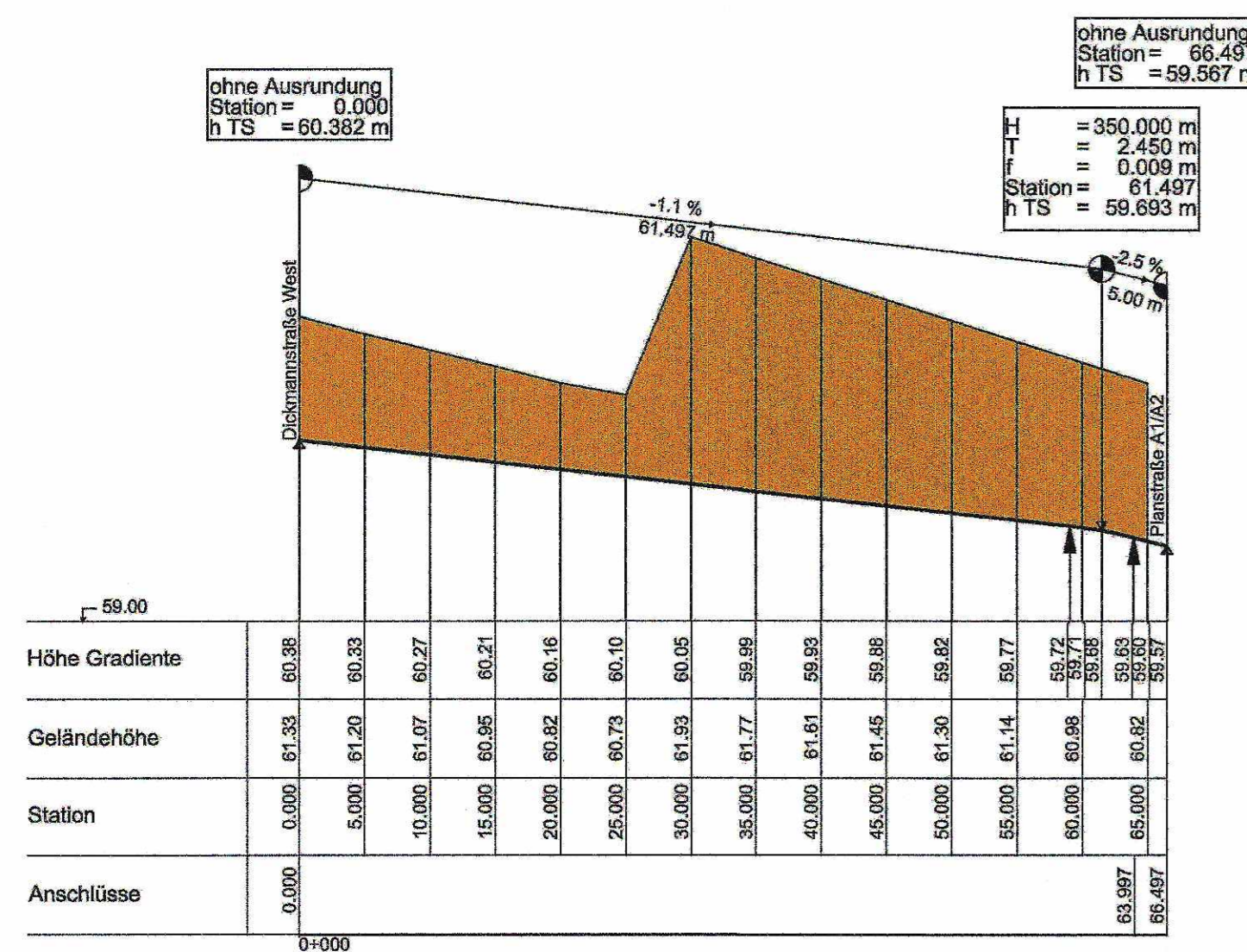
Auftraggeber:  ThyssenKrupp Real Estate GmbH ThyssenKrupp Real Estate ThyssenKrupp Allee 1 45143 Essen	
PROJEKT: Wohnen am Krupp Park Essen	
FACHPLANER: Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG Oppenhoffallee 171 52068 Aschen	
PROJEKT NR. TWK	LEISTUNGSPHASE
ZEICHNUNG: Gradiente Planstraße B1/B2 Wohnen am Krupp Park	
DATUM: 28.01.2014	
Pro: LP 2	Phase: IVV
Entw: LA	Dinst:
Freib:	Index: 00

Stadt Essen  
 Der Oberbürgermeister  
 Diese Plan-Unteriage hat in der Zeit vom 15.04.14 bis 23.05.14 einschließlich zur allgemeinen Einsichtnahme ausliegen.  
 Auf Ort und Dauer der Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen vom 04.04.14 hingewiesen.  
 Essen, den 26.05.2014  
 Im Auftrage  
 Hölze

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8/12. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.  
 Essen, den 13.02.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 Müller  
 Abteilungsleiter

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
 Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/  
 Dickmannstr. (Leben am Krupp-Park)  
 Längsschnitte:  
 A1-A2 und B1-B2  
 Stadtbezirk I, III  
 Stadtteil Westviertel, Altendorf  
 Maßstab 1:500

Ordnungs-Nr. **8/12**  
 Blatt



**Auftraggeber:** ThyssenKrupp Real Estate GmbH  
ThyssenKrupp Allee 1  
45143 Essen

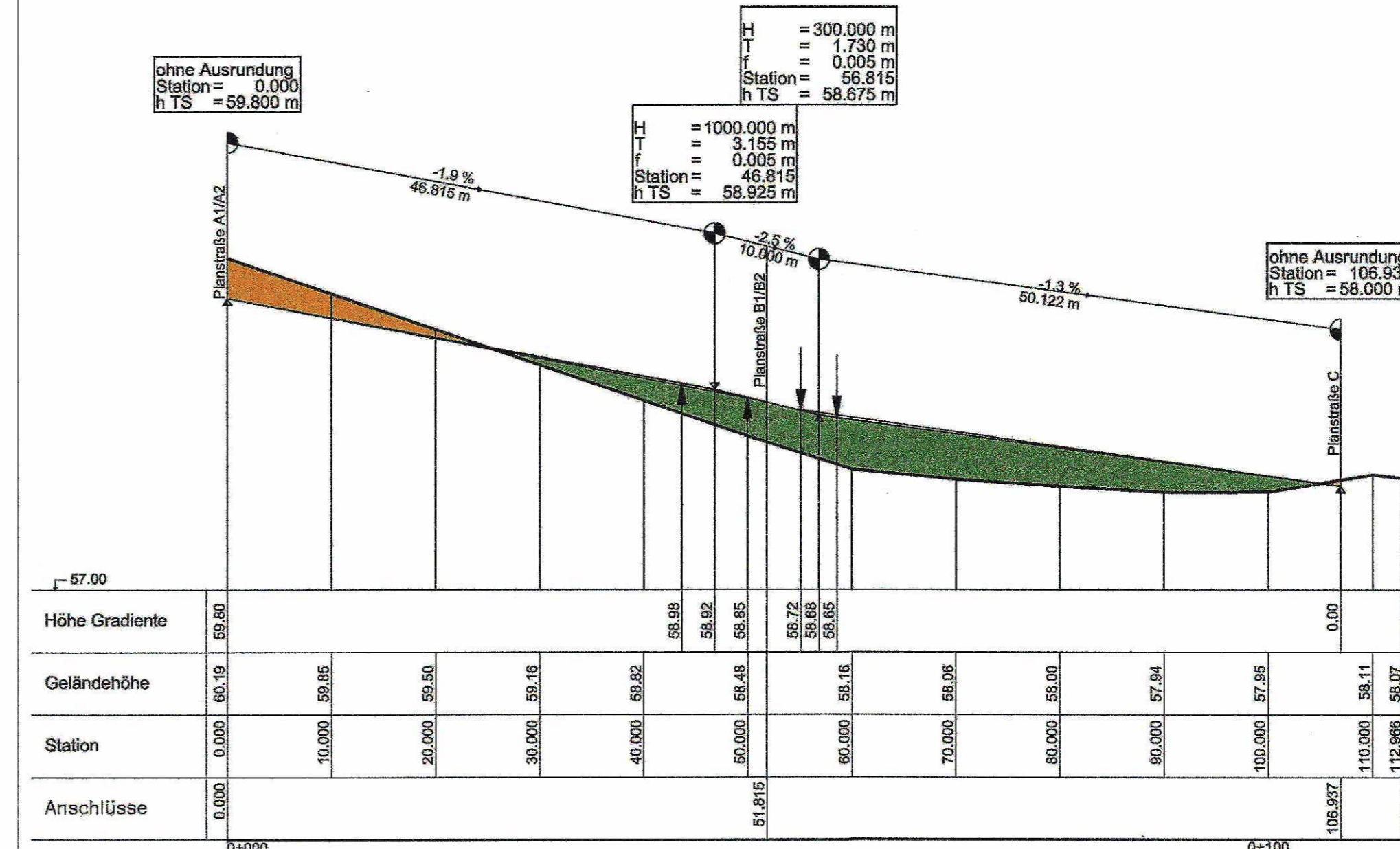
**PROJEKT:** Wohnen am Krupp Park  
Essen

**FACHPLANER:** Ingenieurgruppe IVW GmbH & Co.KG  
Oppenhoffallee 171 52066 Aachen

PROJEKT NR.	LEISTUNGSPHASE	BAUTEIL NR.	MAßSTAB
TWK			1:500

**ZEICHNUNG:** Gradiente Planstraße D  
Wohnen am Krupp Park

**INDEX:** 00



**Auftraggeber:** ThyssenKrupp Real Estate GmbH  
ThyssenKrupp Allee 1  
45143 Essen

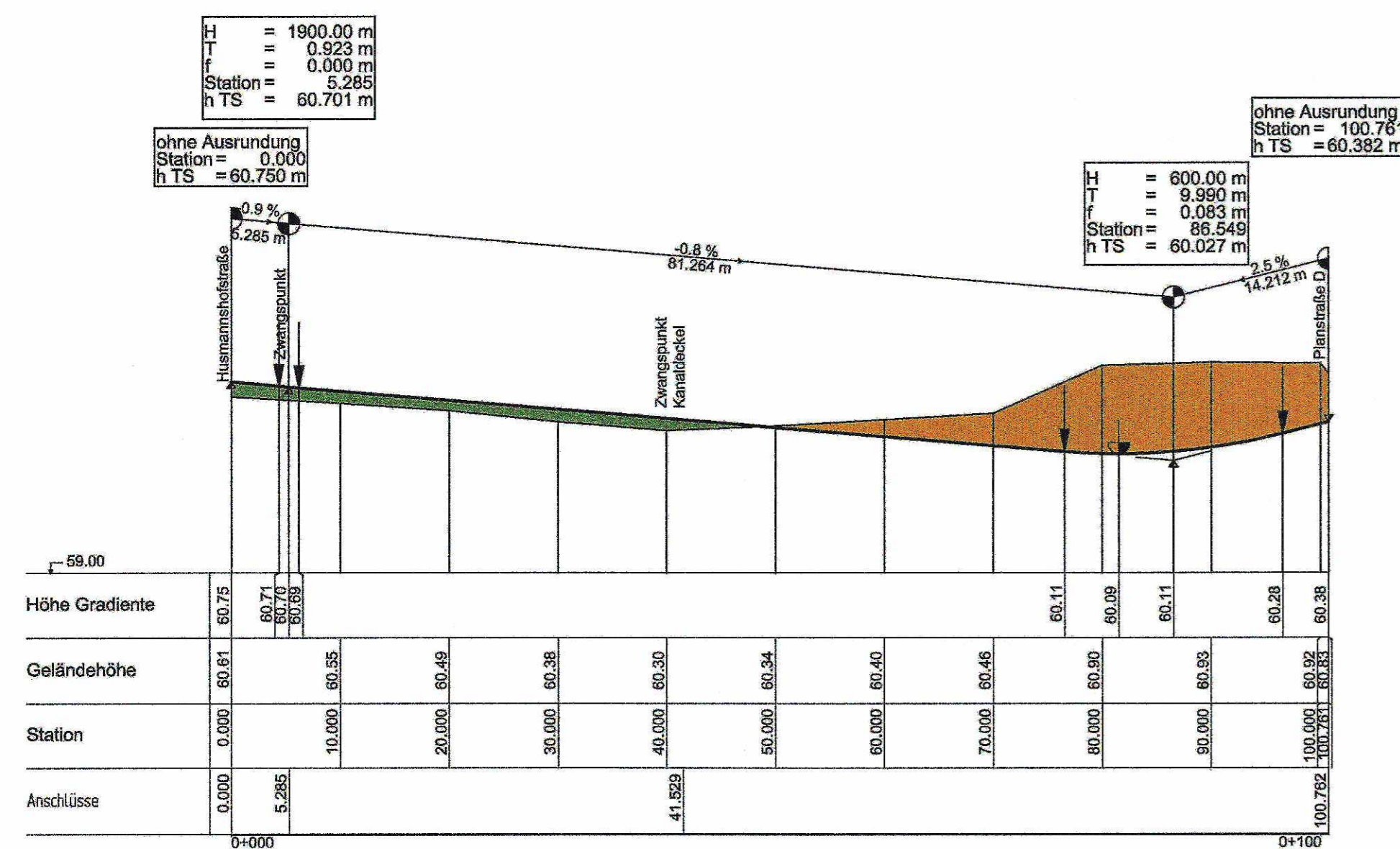
**PROJEKT:** Wohnen am Krupp Park  
Essen

**FACHPLANER:** Ingenieurgruppe IVW GmbH & Co.KG  
Oppenhoffallee 171 52066 Aachen

PROJEKT NR.	LEISTUNGSPHASE	BAUTEIL NR.	MAßSTAB
TWK			1:500

**ZEICHNUNG:** Gradiente Planstraße E  
Wohnen am Krupp Park

**INDEX:** 00



**Auftraggeber:** ThyssenKrupp Real Estate GmbH  
ThyssenKrupp Allee 1  
45143 Essen

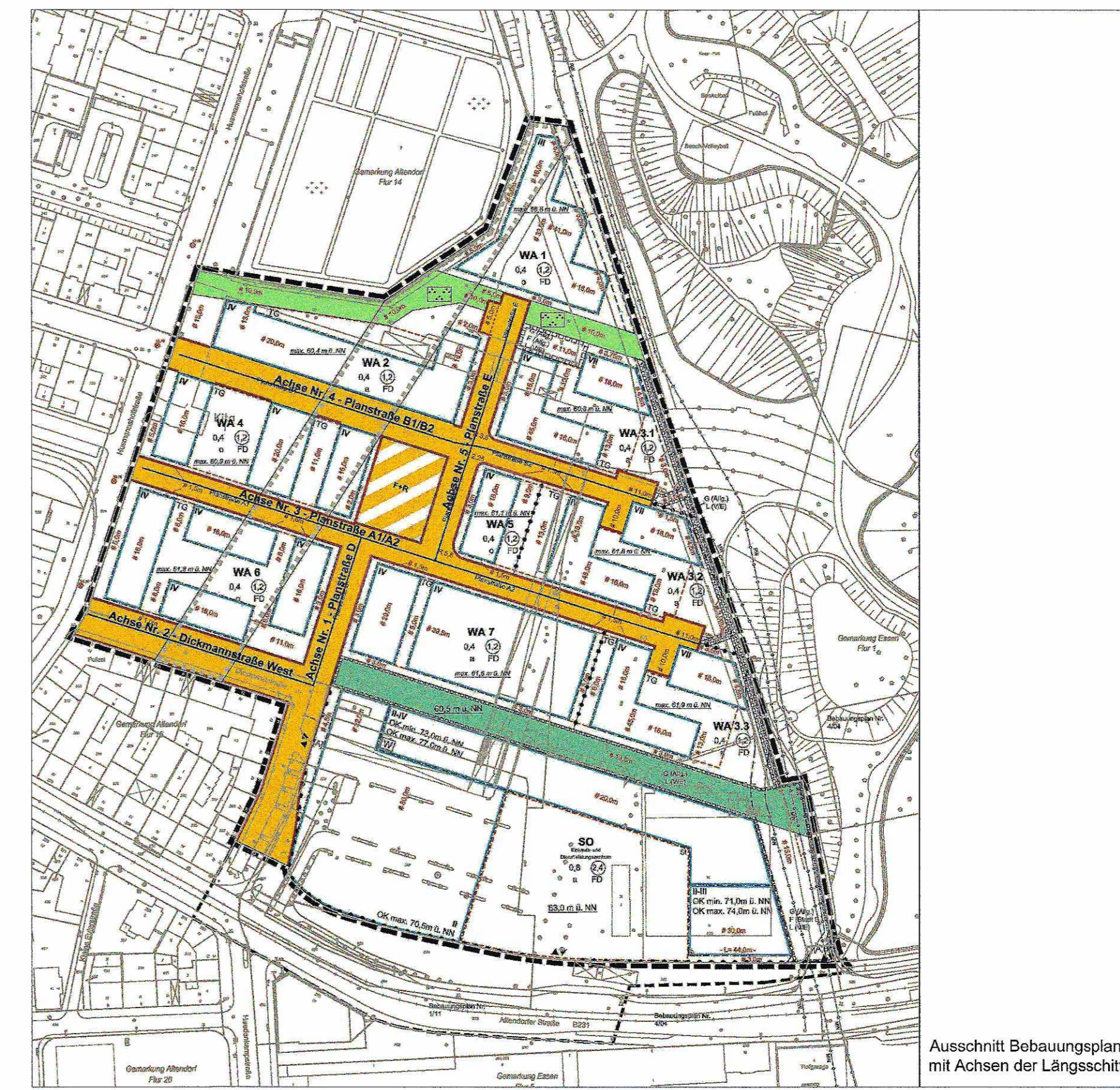
**PROJEKT:** Wohnen am Krupp Park  
Essen

**FACHPLANER:** Ingenieurgruppe IVW GmbH & Co.KG  
Oppenhoffallee 171 52066 Aachen

PROJEKT NR.	LEISTUNGSPHASE	BAUTEIL NR.	MAßSTAB
TWK			1:500

**ZEICHNUNG:** Gradiente Dickmannstraße West  
Wohnen am Krupp Park

**INDEX:** 00



Stadt Essen  
Der Oberbürgermeister  
Diese Plan-Unterlage hat in der Zeit vom 15.04.14 bis 22.05.14 einschließlich zur allgemeinen Einsichtnahme ausgestellt.  
Auf Ort und Dauer der Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen vom 14.04.14 hingewiesen.  
Essen, den 26.05.2014  
Im Auftrag  
Höbe

STADT ESSEN  
Essen, den 13.02.2014  
Der Oberbürgermeister  
Abteilungsleiter

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/  
Dickmannstr. (Leben am Krupp-Park)  
Längsschnitte:  
D, E und Dickmannstraße West  
Stadtbezirk I, III  
Stadtteil Westviertel, Altendorf  
Maßstab 1:500

Ordnungs-Nr. **8/12**  
Blatt