

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 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. 5 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).

1.2 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 Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Wohnnutzungen gemäß 1.2.4

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

- Nahrungs-/Genussmittel [1]

- Drogerie, Kosmetik [2], Kosmetika und Parfümerieartikel

- Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Zeitungen, Zeitschriften

- (Schnitt-) Blumen, Tiere/Tiernahrung, Zooartikel

- Spielwaren, Bastelartikel

- Geschenkartikel, Haushaltswaren (ohne Elektro-Kleingeräte)

- Medien [3]

- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen

- Pharmazeutika, Reformwaren

- Sanitärwaren

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

- baumarktspezifisches Kernsortiment [4]

- Beleuchtungskörper, Lampen

- Bodenbeläge, Teppiche

- Boote und Zubehör

- Büromöbel und -maschinen

- Elektrogroßgeräte

- Möbel/Matratzen

- motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotor) und Zubehör [5]

- gartencenterspezifisches Kernsortiment [6]

- Fahrräder und Zubehör

Erläuterungen:

[1] inkl. Getränke als Kistenware

[2] Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel

[3] Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik

[4] Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial; Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Holz

[5] Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

[6] Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße

1.2.3 Kleinstflächenregelung

Weitere, in der Tabelle zu 1.2.1 nicht aufgeführte Sortimente sind als Randsortimente zulässig.

1.2.4 Wohnnutzungen sind nur ab dem 1. Obergeschoss innerhalb der mit [W] gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.

1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Trödelmärkte nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18-20 BauNVO)

2.1 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.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 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 S. 2 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 S. 3 BauNVO).

2.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Terrassen, Balkone und Hauseingangstreppen und -überdachungen um 0,1 zulässig.

2.2.3 Im Sonstigen Sondergebiet darf abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Versiegelung durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. 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).

4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 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 östlichen Plangebietsgrenze unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. II. 2.2.

- 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

5. weggefallen

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Grundstücksein-/ausfahrten mit dem Index [A] zum Sonstigen Sondergebiet dienen ausschließlich der Warenanlieferung und Abfallentsorgung.
- 6.2 Die Grundstücksein-/ausfahrt mit dem Index [B] zum Sonstigen Sondergebiet dient ausschließlich Betriebsfahrten zum Krupp-Park.

7. Natur und Landschaft

- 7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1.1 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 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.
- 7.1.2 Im Bereich der Planstraßen A1, A2, B1, B2, D und E sind mindestens 30 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 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.
- 7.1.3 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke von Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.4 Ergänzend zu 7.1.3 sind in den Allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht von baulichen Anlagen überdeckte Flächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen sowie Stellplätze, deren Zufahrten und Terrassen. Befestigte Flächen dürfen einen Flächenanteil von 50 % nicht überschreiten.
- 7.1.5 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 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 Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
- 7.1.6 Die Flachdächer von Einzelgaragen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen.
Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.7 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 Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen.

Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Anpflanzungen sind über die gesamte Länge des Sockelgeschosses gleichmäßig zu verteilen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

7.1.8 Siedlungsrandbegrünung bzw. Einfriedung des WA 1

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in den zum Helenenfriedhof ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücksgrenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte 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.

7.1.9 Begrünung von Tiefgaragenwänden im WA 2

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wände von Tiefgaragen, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen, mindestens je 2 laufende Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen.

Die Pflanzbeete sind auf dem privaten Grundstück herzustellen und müssen mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

8. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 - 3.3 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H.

8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen entlang der privaten Grünfläche 0,4 H.

9. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

9.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze in einer Höhe von 63,0 m ü. NN herzustellen.

Abweichungen +/- 20 cm sind zulässig. In den Randbereichen ist die Höhe den benachbarten Höhen anzugleichen.

9.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Gelände in einer Höhe von 60,5 m ü. NN herzustellen. Abweichungen +/- 20 cm sind zulässig. In den Randbereichen ist die Höhe den benachbarten Höhen anzugleichen.

9.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen die maximale Höhenlage des Geländes in Meter ü. NN wie folgt festgesetzt:

WA	max. Höhenlage 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	60,9 m
5	61,1 m
6	61,8 m
7	61,6 m

9.4 Baugrundstücke an der Grenze zum Krupp-Park sind niveaugleich an die Höhen im Park anzuschließen.

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

10.1 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 Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen und sonstigen 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 den 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 schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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. Dabei darf zum Schutz von Außenwohnbereichen ein Mittelungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden.

10.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind in der für Wohnnutzung zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche schützenswerte Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen auf der Südseite, dem Parkplatz zugewandt, nur zulässig, wenn durch Schallschutzmaßnahmen (z. B. Vorhangfassaden) sichergestellt ist, dass vor geöffneten Fenstern die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.

10.3 Im Sonstigen Sondergebiet sind in der für Wohnnutzung zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche Außenwohnbereiche ausschließlich auf der nördlichen, schallabgewandten Seite zulässig.

- 10.4 Im Sonstigen Sondergebiet ist die Anlieferungszone mit Zufahrt über die Dickmannstraße vollständig einzuhausen.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

Nicht klärpflichtiges Niederschlagswasser von privaten Grundstücken ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

2. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

2.1 Abfallbehälter

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Standplätze für Abfallbehälter einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

2.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind Standplätze für Abfallbehälter nur in Gebäuden zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche/private Grünflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden. An der Grenze zum Helenenfriedhof sind im WA 1 höhere Zäune zulässig, soweit diese aufgrund des Geländeversprunges als Absturzsicherung ausgebildet werden müssen.

2.3 Stützmauern

Geländeunterschiede an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern bis 1,20 m Höhe oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein, in Form von Gabionen oder in Material und Farbe des angrenzenden Gebäudes herzustellen.

Davon ausgenommen sind die Regelungsinhalte der textlichen Festsetzung Nr. I 9.4.

2.4 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünfläche sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Abfahrt-, Aufstell-, Bewegungs- und Anleiterstellen für die Feuerwehr.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Textliche Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter den Kataster-Nrn. 04/3.06 und 04/3.07 erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Gusstahlfabrik Friedrich Krupp, Maschinenbau und Oberbauwerkstatt. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

2. Zeichnerische Kennzeichnungen

Bergbau

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches verweisen Archivunterlagen auf den ehemaligen Stollen von „Sälzer Aak“. Der Zustand und die genaue Lage des im 19. Jahrhundert angelegten und verlassenen Stollens sind nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen, innerhalb des gekennzeichneten Streifens, ist daher ein entsprechendes bergbauliches Gutachten zu erstellen, welches die Belange des Stollens berücksichtigt, und mit dem Umweltamt, Abt. Geo-Information / Angewandte Geologie, abzustimmen.

IV. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

2. 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 Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen 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, Baumschutz, planB alternativen, Duisburg, Dezember 2013
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan, Altendorfer Straße / Husmannshofstraße", biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, September 2013
- Verkehrsuntersuchung: Dienstleistungszentrum an der Altendorfer Straße und neues Wohngebiet am Krupp-Park, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, März 2013
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für die Fläche des REAL-Marktes an der Husmannshofstraße in Essen-Westviertel, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, August 2007
- Bauentwicklungsfläche "REAL-Markt" an der Husmannshofstraße / Altendorfer Straße in Essen, Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, DMT, Essen, Juli 2008
- Bericht zur Baugrundsituation und Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlungen für das Bauvorhaben Wohnen am Krupp-Park in Essen Altendorf, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Mai 2013
- Bericht zur Baugrundsituation und Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlungen für das Bauvorhaben Stadtteilzentrum Altendorf in Essen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, März 2013
- Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum im Essener Stadtteil Altendorf, Dr. Donato Acocella, Dortmund, Juni 2010
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Umbau des Haltepunktes Kronenberg am Dienstleistungszentrum Altendorfer Straße in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, August 2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.8/12 "Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße / Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)" der Stadt Essen, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Dezember 2013
- Luftschadstoffuntersuchung zum B-Plan Nr. 8/12 "Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße / Dickmannstraße" in Essen, Peutz Consult, Düsseldorf, Oktober 2013

3. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die 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).

Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

4. Spielplätze

Für Spielflächen, die bei der 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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)".

5. 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 darzulegen. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahmen die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen, Email: uawb@umweltamt.essen.de, durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.

6. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Auf die Pflichten gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

7. Einleitung 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.

8. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdbereiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden.

In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen im Plangebiet zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das weitere Vorgehen ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen.

9. Grundwassernutzung

Bei der Grundwasserförderung für die Gartenbewässerung oder Trinkwassernutzung ist mit Beeinträchtigungen der Wasserqualität zu rechnen, was eine Gefährdung der Nutzer darstellen könnte. Auf die Hygienerichtlinie NRW wird verwiesen. Die Nutzung von Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser darf nur nach Prüfung durch die zuständigen Behörden erfolgen.

10. Umgang mit den Schutzstreifen vorhandener Kanäle

Die Lastabtragungsbereiche von geplanten Bauwerken dürfen nicht die im Schutz- und Vorbehaltsstreifen vorhandenen Kanäle unzulässig belasten. Für alle geplanten Bauwerke, bei

denen Lastabtragsbereiche im Schutz- und Vorbehaltsstreifen liegen, ist der Stadtwerke Essen AG vor Errichtung die Lastfreiheit / statische Unbedenklichkeit in Bezug auf die betroffenen Kanäle nachzuweisen.

11. 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 Reinwasserkanal angeschlossen werden können.