

## I. Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO – Forschungs- und Innovationscampus (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO – Forschungs- und Innovationscampus dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden

- Einrichtungen der Universität Duisburg Essen,
- in Forschung, Wissenschaft, Entwicklung und Lehre tätigen Einrichtungen und Unternehmen,
- Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung, Wissenschaft, Entwicklung und Lehre,
- sowie der Unterbringung von dem Gebiet dienenden und nach Anzahl, Lage und Umfang untergeordneten Ergänzungsnutzungen aus den Bereichen studentisches Wohnen, Einzelhandel und Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe;
- ergänzend dient es auch der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Das sonstige Sondergebiet SO – Forschungs- und Innovationscampus besteht aus 4 Teilen.

#### 1.1.1 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 1 bis Teil 4 – Forschungs- und Innovationscampus sind zulässig:

- a) Gebäude und Räume für Forschung, Wissenschaft, Entwicklung und Lehre,
- b) Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude und -räume,
- c) Prüfstände und Versuchsanlagen,
- d) Gebäude und Räume für Büro und Verwaltung, im Zusammenhang mit Nutzungen, die unter Punkt I.1.1.1. a) bis c) fallen,
- e) Gebäude und Räume für freie Berufe, im Zusammenhang mit Nutzungen, die unter I.1.1.1 a) bis c) fallen,
- f) betriebliche Kindertagesstätten, im Zusammenhang mit Nutzungen, die unter Punkt I.1.1.1 a) bis e) fallen.

1.1.2 In dem nördlich der Straße „Auf der Union“ liegenden Bereich des sonstigen Sondergebiets Teil 1 – Forschungs- und Innovationscampus und in dem sonstigen Sondergebiet Teil 4 – Forschungs- und Innovationscampus sind zusätzliche Wohnheime und Wohnungen für Studierende zulässig.

1.1.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 – Forschungs- und Innovationscampus sind sonstige Gebäude und Räume für Büro und Verwaltung zulässig.

1.1.4 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 1 bis Teil 4 – Forschungs- und Innovationscampus können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Beschäftigten und Anwohner des Gebiets dienen,
- c) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einer der in dem Punkt I.1.1.1. genannten zulässigen Nutzungen zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 1.2 Sonstige Sondergebiete – Quartiersgarage (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 –Quartiersgarage dienen vorwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des sonstigen Sondergebiets SO – Forschungs- und Innovationscampus sowie der Fläche für den Gemeinbedarf; ergänzend dienen sie auch der Unterbringung von Einrichtungen für Mobilitätsdienstleistungen und Einzelhandel.

#### 1.2.1 Zulässig sind:

- a) Hochgaragen mit Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder,
- b) im Erdgeschoss Einrichtungen für Mobilitätsdienstleistungen, die dem sonstigen Sondergebiet SO – Forschungs- und Innovationscampus und der Fläche für Gemeinbedarf dienen und den unter Punkt I.1.2.1 a) fallenden Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- c) im Erdgeschoss Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Beschäftigten und Bewohner des sonstigen Sondergebiets SO – Forschungs- und Innovationscampus und der Fläche für Gemeinbedarf dienen und den unter Punkt I.1.2.1 a) fallenden Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.3.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 1 – Forschungs- und Innovationscampus und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.3.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 – Forschungs- und Innovationscampus sind oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

## 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind sämtliche bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Schwimmsport zugeordnet sind, zulässig.

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

3.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 – Forschungs- und Innovationscampus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 In dem sonstigen Sondergebiet So Teil 4 – Forschungs- und Innovationscampus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 3 und Teil 4 – Forschungs- und Innovationscampus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

## 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet SO Teil 2 – Forschungs- und Innovationscampus beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zur Grillostraße und zum Reckhammerweg 0,4 H, zur Segerothstraße 0,25 H, zur Paulstraße 0,2 H und im Übrigen 0,15 H. In allen Fällen beträgt die Abstandsfläche mindestens 3 m.

## 5. Natur und Landschaft

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

5.1.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) mit der Bezeichnung P1 sind dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Strauch (Pflanzgüte: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 125-150 cm) anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Straucharten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

5.1.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) mit der Bezeichnung P2 sind dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des

Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de). Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

5.1.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) mit der Bezeichnung P3 sind dauerhaft zu begrünen; dabei ist alle 8 m ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18–20 cm, anzupflanzen und die restlichen Flächen mit standortgerechten Bodendeckern und Sträuchern (Pflanzgüte: mindestens 125–150 cm) zu bepflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 01.04.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

5.1.4 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind 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 sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu, Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachflächen unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind unbeheizte Hallen in Leichtbauweise (z. B. mit Trapezblech) mit einem nicht weiter unterteilten Innenraum.

5.1.5 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18–20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzungen können ausnahmsweise auch innerhalb unmittelbar angrenzender Pflanzflächen oder begrünter Flächen erfolgen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

5.1.6 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Gehwege, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen sowie Hauseingängen genutzt werden. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt mindestens 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.7 In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 – Quartiersgarage sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind Außenwandabschnitte von Gebäuden (inkl. Nebenanlagen) ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 5 m zu begrünen. Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaik Elemente angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen.

5.1.8 In dem sonstigen Sondergebiet SO – Forschungs- und Innovationscampus sind Außenwandabschnitte von bis zu zweigeschossigen Gebäuden ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 5 m zu begrünen. Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaikmodule angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen. Alternativ zu der bodengebundenen Fassadenbegrünung (Pflanzbeete) kann ein fassadengebundenes Begrünungssystem angebracht werden. Dieses muss flächendeckend an den zu begrünenden Fassadenabschnitten installiert und mit Pflanzen bestückt werden. Die Bewässerung sowie die Hinterlüftung sind sicherzustellen. Eine der Begrünung entsprechende vertikale Substratschicht ist herzustellen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind in den Bereichen, die unmittelbar an eine Baugrenze angrenzen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen ausnahmsweise zulässig, sobald und soweit sie bauordnungsrechtlich für den Brandschutz der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Gebäude erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007“ und „DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ herzustellen und mit der Stadt Essen abzustimmen.

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

6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bottroper Straße, Segerothstraße, Grillostraße und Auf der Union für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Liegt ein Gebäude nur teilweise innerhalb des abgegrenzten Bereichs, gelten die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Lärminderung für das gesamte Gebäude.

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 soweit 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.

6.2 In dem sonstigen Sondergebiet Teil 4 – Forschungs- und Innovationscampus sind durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z. B. fugenlos ausgeführte Brüstungen, Schallblenden und Verglasungen) sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 64 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlage auf den Einzelfall abgestellt auf der Grundlage der RLS 19 in Verbindung mit der DIN 12354-3 zu erbringen.

#### 7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Tiefgarage ist eine Überbauung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten U-Bahntrasse erst oberhalb der Oberkante des U-Bahnbauwerkes zulässig. Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit der Ruhrbahn GmbH, Zweigertstraße 34, 45130 Essen, abzustimmen. Es sind bei einer oberirdischen Überbauung der Anlagen der U-Stadtbahn statische Nachweise für die geplanten Gebäude vorzulegen, die die Auswirkungen der geplanten Anzahl der Vollgeschosse auf die Tunnelbauwerke als unbedenklich attestieren. Die Überbauung ist insgesamt so auszuführen, dass das U-Bahnbauwerk in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### 1. Ausschluss von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig.

Zusätzlich ist je Gebäude eine freistehende Werbeanlage zum Zwecke des Hinweises auf die Stätte der Leistung mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 2. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder/und öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

### 3. Eingrünungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

## **III. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur (X-Linie) gekennzeichneten Fläche ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 03/3.03 Altstandort ehemaliges städtisches Gaswerk Reckhammerweg, erfasst und weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Bodenbelastung auf. Für die Baureifmachung sind

die Vorgaben des Bodensanierungskonzepts „Ehem. Gaswerksgelände auf dem Thurmfeldareal in Essen – Sanierungsplan § 13 BBodSchg – Sanierungsphase 3, Arge HYDR.O Geologen und Ingenieure/Fichtner Water & Transportation, Aachen, vom 07.06.2024“, einzuhalten.

#### IV. 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:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 1 zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoplan –Bredemann und Fehrmann, Essen, Juli 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur ASP Stufe 2 zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoplan –Bredemann und Fehrmann, Essen, Januar 2024
- Besonnungs- und Belichtungsstudie zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 16.10.2023
- Ehem. Gaswerksgelände auf dem Thurmfeldareal in Essen – Sanierungsplan § 13 BBodSchG – Sanierungsphase 3, Arge HYDR.O Geologen und Ingenieure/Fichtner Water & Transportation, Aachen, 07.06.2024
- Faunistische Erfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bottroper Straße / Hilgerstraße“ in Essen, ökoplan – Bredemann und Fehrmann, Essen, November 2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/22 „Bottroper Str. / Hilgerstr.“, Neubau Forschungs- und Innovationscampus der Stadt Essen, umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, Essen, 02.07.2024
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 13.10.2023
- Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße“, Bericht, Planersocietät, Dortmund, 19.06.2024
- Plangebiet „B-Plan Bottroper Straße / Grillostraße“ in Essen, Bergschadentechnische Gefahrenanalyse – Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau, ibg-Altbergbau GmbH, Bochum, September 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Hilgerstraße (Thurmfeld)“ in Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 31.10.2023
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Str. / Hilgerstr. (Thurmfeld)“ Stadt Essen – Endfassung, Ingenieurbüro Helmert, Aachen, 08.05.2024

##### 3. Stellplätze

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).

#### 4. Baumschutz

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).

#### 5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 0280/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

#### 6. Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den bebauten und/oder 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.

#### 7. 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

- Katasternummer 03/2.02 Verfüllung Grillostr./Auf der Union,
  - Katasternummer 03/2.04 Verfüllung Reckhammerweg,
  - Katasternummer 03/3.01 Altstandort Schrottplatz Reckhammerweg,
  - Katasternummer 03/3.02 Altstandort Schrottplatz mit Benzollager,
  - Katasternummer 03/3.06 Altstandort ehem. Maschinenbau AG Union,
  - Katasternummer 03/3.11 Altstandort Güterbahnhof Segeroth (teilweise),
  - Katasternummer 03/3.28 Altstandort ehem. Kfz-Werkstatt,
  - Katasternummer 03/5.03 Altstandort ehem. Tankstelle Grillostraße/Reckhammerweg,
  - Kontaminationsverdächtige Fläche Nr. 10054 – 10056 – Schrott,
  - Kontaminationsverdächtige Fläche Nr. Fläche 10012 – Schrott/Rohprodukte,
  - Kontaminationsverdächtige Fläche Nr. Fläche 10141 – Spedition,
- erfasst. In nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

#### 8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe und Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insbesondere existiert ein korrekter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Bombenblindgänger). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des konkreten Verdachts. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorzunehmen.

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

### 9. U-Bahn

Bei Baumaßnahmen aller Art, welche in direkter Nachbarschaft zu den Anlagen der U-Stadtbahn stehen, wird von der Ruhrbahn GmbH grundsätzlich ein Beweissicherungsverfahren an den betroffenen U-Bahnbauwerken gefordert. Zudem ist statisch nachzuweisen, dass die Auswirkung der Anzahl der Vollgeschosse der Baumaßnahme auf die U-Bahnbauwerke unbedenklich ist. Eventuelle Beschädigungen an den Bauwerken bzw. an der Abdichtung der Bauwerke sind durch den Verursacher zu beseitigen. Die Fachabteilung Ingenieurbau und Instandhaltung der Ruhrbahn GmbH, Zweigertstraße 34, 45130 Essen, ist bereits in der Projekt-Planungsphase durch den zukünftigen Bauherrn zu kontaktieren, um ein grundsätzliches Vorgehen während der Bauausführung sowie den Erhalt von Planunterlagen abzustimmen.

### 10. Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich 9 Grundwassermessstellen. Davon dienen 5 Messstellen (Nr. 6904/010, Nr. 6904/017, Nr. 6904/018, Nr. 6904/019, Nr. 6904/020) der Grundwasserüberwachung im Rahmen des Nachsorgeprogramms und sind dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen oder anderen wichtigen Gründen nicht möglich sein, so ist nach Absprache mit dem Umweltamt (Untere Bodenschutzbehörde) eine Ersatzmessstelle herzustellen.