



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**  
 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO "Büros und Verwaltungen / messebezogene Nutzungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie messebezogene Dienstleistungsbetriebe, Kongress- und Tagungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Anlagen des ruhenden Verkehrs zulässig.  
 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**  
 Im gesamten Verfahrensbereich ist die zulässige Geschosshöhe gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Obergrenze der GFZ von 2,0 zu erhöhen.
- Tiefgaragen (§ 12 Nr. 6 BauNVO)**  
 Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)**  
**4.1 Begründung von Pflanzflächen**  
 Die festgesetzte Pflanzfläche parallel der südlichen Plangebietsgrenze ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dauerhaft zu begrünen; dabei ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbau in der Pflanzhöhe von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Außerdem sind auf 30 % der Pflanzfläche standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese Art- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten (auch Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen) zulässig. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist und erhalten bleibt, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich.  
**4.2 Begründung von Tiefgaragen**  
 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden oder Teil des gestalteten Vorflutbereiches parallel der Nordweststraße sind, unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstrataufgabe von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern strukturanreichend zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Nachgelagertes sind generell unzulässig. Anstelle der Begründung ist auch die Anlage gestalter Teichanlagen zulässig.  
**4.3 Dachbegrünung**  
 Flachdächer mit Ausnahme von Glasdächern sowie von Gebäudedächern, die mehr als 5 Vollgeschosse aufweisen, sind extensiv zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche, die für gestaltete Aufenthaltsbereiche, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.  
**5. Immissionschutz**  
 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit geländegestützten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) bzw. Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109-Schallschutz im Hochbau erfüllen.  
 Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:  

Lärmpegelbereich	Mittlungspegel Lm tags dB(A)	Schalldämmmaß in Wohnungen u.ä. R w, res dB(A)	Schalldämmmaß für Bürolräume u.ä. R w, res dB(A)
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

 In den Lärmpegelbereichen III bis V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmende Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lüftungsgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.  
 Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.  
 Bestandsangaben vom Februar 2005

### II. Textliche Kennzeichnung

Aufgrund der ganzflächig vorhandenen Auffüllungen und der damit verbundenen Altlastenproblematik ist es erforderlich, daß zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem evtl. kontaminierten Bodenaushub die entsprechenden Erdarbeiten durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen begleitet werden.  
 Auf den zukünftig nicht überbauten Freiflächen ist zur dauerhaften Vermeidung eines Direktkontaktes mit dem anstehenden Bodenaushub geeignete Bödebedeckung erforderlich. Konkrete Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

### III. Nachrichtliche Übernahme

**Schutzzone der Autobahn**

- In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Lagerflächen o.ä.), Feuerwehrrufmarken, Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbauverbotszone § 9 (2) FStG)
  - dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfung, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundlücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  - dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

### IV. Hinweise

- Satzungen der Stadt Essen**  
 Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in 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).
- Kampfmittel**  
 Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.
- Bodendenkmäler**  
 Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DShG-NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler oder Befunde ist die Stadtarchäologie Essen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.  
 Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalarbeiten- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Möglichkeit bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hinzuweisen.
- Bodenaushub**  
 Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.  
 Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt -Altlasten- sind unverzüglich zu informieren.
- Grundwasser**  
 Die Entleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich unzulässig.  
 Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu befürchten. Da jedoch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzuweisen.
- Luftrechtliche Zustimmung der Bezirksregierung**  
 Bauvorhaben ab einer Höhe von 157,00 m über NN bedürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.
- Hauptentwässerungslinie der Entwässerung Essen GmbH**  
 Sämtliche Maßnahmen im Bereich der festgesetzten unterirdischen Hauptentwässerungslinie/Regenwasserkanal sowie des parallel dazu festgesetzten Leitungsweges sind mit der Entwässerung Essen GmbH abzustimmen.
- Grundwasserstandsmessstellen**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich zwei Grundwasserstandsmessstellen. Diese sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen.
- Gutachten**  
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baurecht eingesehen werden:
  - Landschaftspflegefachliche Fachbetriege, Umweltbüro Essen, Essen, Februar 2007
  - Verkehrsgutachten, blank-embrosus Essen, Februar 2007
  - Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1990
  - Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1998
  - Lärmberechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 1998 (mit Ergänzung, Amt für Stadtplanung und Baurecht, Januar 2007)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 - 11 BauNVO) SO Sonstige Sondergebiete	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §21a BauNVO) 2,4 Geschosshöhe (GFZ) als Höchstmaß 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) XVII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III-V als Mindest- und Höchstgrenze OK max. 179,00 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN; Oberkante als Höchstmaß z.B. OK max. 179,00 m ü. NN (OK im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Gebäudes)	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO) Baugrenze	<b>Verkehrsflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	<b>Belastungsflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) Leitungsrecht zugunsten der EEG	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	<b>Sonstige Festsetzungen</b> Lärmpegelbereiche FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB) Unterirdische Hauptentwässerungslinie / Regenwasserkanal	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Abgrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungzone <b>Sonstige Signaturen</b> Grundwasserstandsmessstellen
--	---	---	---	---	--	--	--

Für die städtebauliche Planung:  
 Geschäftsbereich Plänen | Amt für Stadtplanung und Baurecht  
 Geschäftsbereichsleiter | Amtsleiter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 08.05.2007 bis 08.06.2007 öffentlich ausgestellt.  
 Essen, den 11.06.2007  
 Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 28.11.2007 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.  
 Essen, den 24.11.2007  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 08.10.2007 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 22.10.2007  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 08.10.2007 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 22.10.2007  
 Der Oberbürgermeister

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
**Alfredstraße/Moritzstraße**  
**(Grugastadion/Festwiese)**  
**1. Änderung**

Stadtbezirk II  
 Stadtteil Rüttenscheid  
 Gemarkung Rüttenscheid  
 Flur 7, B  
 Maßstab 1:1000

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 3.5.2007  
 Der Oberbürgermeister  
 Abteilungsleiter

Ordnungs-Nr. **8/98**  
 Blatt

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