Erstausfertigung

## Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1-10 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1-10 Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1-10 Automaten- und Spielhallen (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) im Erdgeschoß nicht zulässig.

4. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1-10 Bordelle / Dirnenunterkünfte und Betriebe mit Sexdarbietungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Lagerhäuser und Lagerflächen als Teil allgemein zulässiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.

5. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1-2 und 5-10 großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

6. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in dem Kerngebiet MK 2 sonstige Wohnungen zulässig.

7. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 3 und 4 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

8. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 5 und 7-8 mindestens 50 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.

9. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist in den Kerngebieten MK 1-5 und 7-10 ausnahmsweise ein Garagengeschoß in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit anzurechnen.

10. In dem gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten "sonstigen Sondergebiet" -SO- mit der Zweckbestimmung "kulturelle Einrichtungen" sind zulässig:
    - Theater und Konzerthallen,
    - Anlagen für kulturelle Zwecke,
    - Gastronomie im Zusammenhang mit kulturellen Nutzungen.

11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von fossilen Energieträgern, wie z.B. Steinkohle, Braunkohle und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie nicht zulässig.

12. Zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Planzeichen ▽ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mind. die Anforderungen der jeweiligen Schallschutzklasse (im Planteil eingetragene arabische Zahl) der VDI - Richtlinie 2719 erfüllen.

13. ~~Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen, pro angefangene 200 qm ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum -Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m- anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.~~

14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht für Erschließungszwecke oder für gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW bereitzustellende Kinderspielplätze benötigt werden, unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen (z.B. struktur- und artenreich mit Bäumen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Rasen- bzw. Wiesenflächen). Je angefangene 200 qm nicht überbauter Tiefgaragenflächen ist mindestens ein flachwurzelnder Laubbaum -Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m- anzupflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den öffentlichen Verkehrsflächen zweireihige, alleeartige Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist mindestens alle 10 m ein ~~heimischer~~ standortgerechter Laubbaum -Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m- anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

16. Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 10 cm zu gewährleisten ist.
    Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

17. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gilt die Festsetzung der Baulinien nicht für Nicht-Vollgeschosse.

18. ~~Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ist in den Baugebieten MK 1-4 eine~~ bauliche Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche bis max. -3,50 m, gemäß Einzeichnung im Planteil (HbA max. 3,50 m unter Bezugspunkt), zulässig. Bezugspunkt ist hierbei der Punkt in der Mittelachse der Altendorfer Str., der der Mitte der jeweiligen Gebäudefront gegenüber liegt.

## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW:

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.

## Textliche Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

1. Im Verfahrensgebiet ist lokal mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe zu rechnen.

   Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

   - Notwendige Eingriffe in den Boden sind durch einen unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen zu begleiten.
   - Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen. Die ~~Eintragung~~ Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.
   - ~~Der Eintritt schadstofflösender Sickerwässer in den Untergrund ist durch eine geeignete Oberflächenversiegelung zu verhindern. Das im Verfahrensbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig oberirdisch abzuführen.~~ – Eine gezielte erlaubnispflichtige Versickerung ist nicht zulässig.
   - Jegliche Nutzung des Grundwassers (auch für Kleinverbraucher) ist zu unterlassen.
   - Im Einzelfall können ergänzende Untersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Verwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

2. Sämtliche Flächen des Verfahrensgebietes liegen im Einflußbereich früheren Untertagebergbaus. Gleichfalls ist nicht auszuschließen, daß in dem Plangebiet auch oberflächennaher Abbau ("wilder Bergbau") umgegangen ist.
   - Es wird empfohlen, bei der Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen die bergbaulich - geotechnische Situation zu überprüfen und ggf. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Senkungs- / Setzungsgefährdung aus Nachverdichtung bei Aufbringen von Lasten in Gründungsbereichen durchzuführen.
   - In einer im Planteil gekennzeichneten südwestlichen Teilfläche des Verfahrensgebietes ist aufgrund fehlender bzw. nicht ausreichender Tagessicherheitsfeste eine Setzungs- / Senkungsgefährdung besonders zu beachten.

## Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Unter Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Trasse der U - Stadtbahn.

Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

- Bei allen Grundstücksteilen, die im Einflußbereich der U - Bahn - Anlagen liegen, ist die Abgrabungstiefe auf 3 m von Oberkante Gelände zu begrenzen.
- Bei größeren Abgrabungstiefen als 3 m von Oberkante Gelände ist die Standsicherheit und Gebrauchsfähigkeit der überbaubaren Tunnelanlagen mit dem Eigentümer des U - Bahn - Bauwerkes für alle Bauzustände nachzuweisen und von einem mit den U - Bahn - Verhältnissen vertrauten Prüfingenieur vor Baubeginn zu prüfen. Ein eventuell erforderliches Beweissicherungsverfahren für die Tunnelanlagen ist durchzuführen.

## Hinweise:

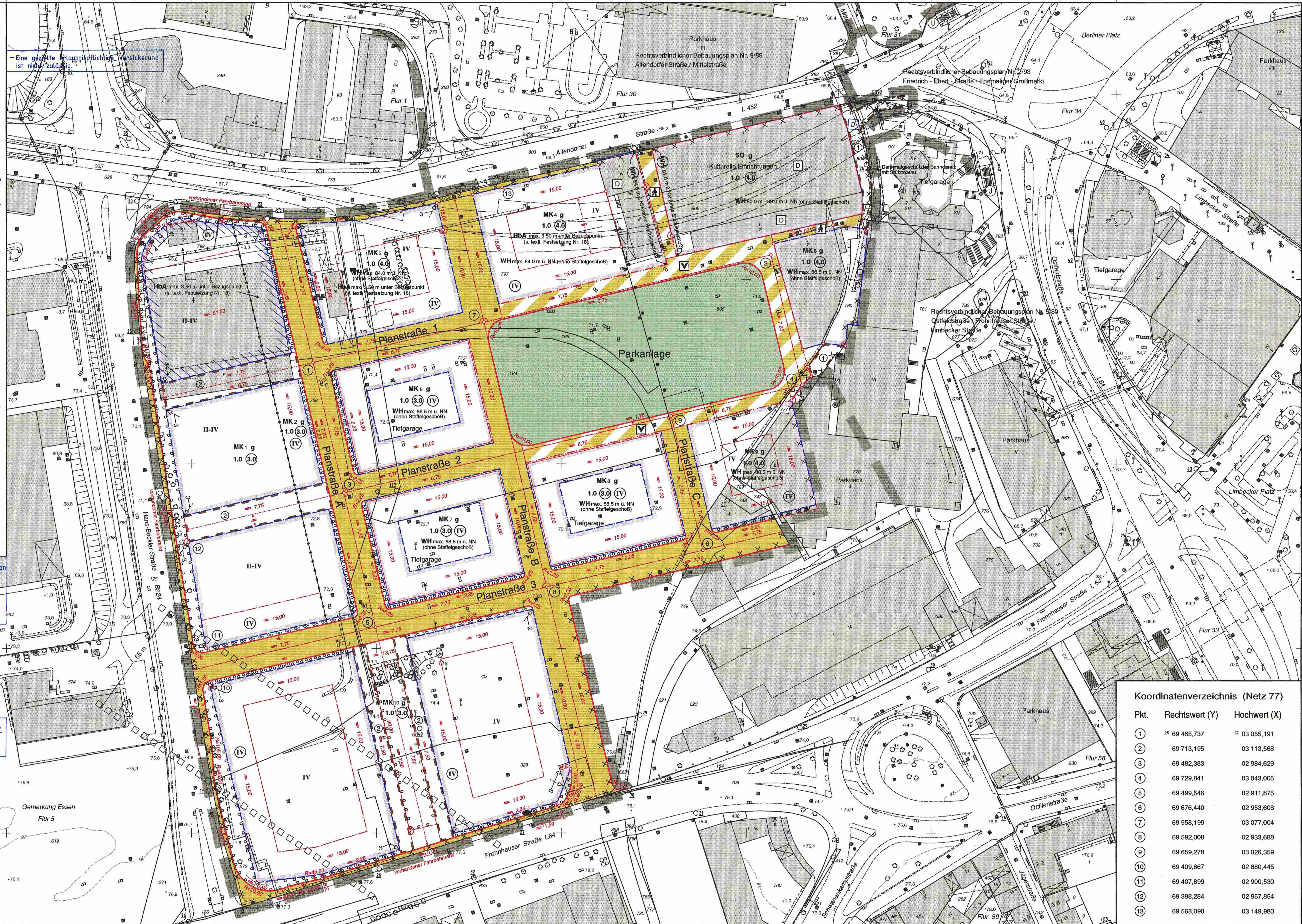
1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

2. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Ergänzungssatzung (Zone II) zur Satzung der Stadt Essen zur Einschränkung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen sowie der Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen vom 12.10.1993 (Stellplatzbeschränkungssatzung).

3. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
   - "Gefährdungsabschätzung für das ehemalige AEG Kanis - Gelände und das Nachbargrundstück in Essen, Altendorfer Straße" -Dr. Tillmanns + Partner GmbH, Bergheim- Ahe
   - "Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Altendorfer Straße / Frohnhauser Straße (AEG - Kanis)" -Tiefbauamt der Stadt Essen.

13. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Zusätzlich ist auf den nicht an die Planstraßen A und 3 angrenzenden Pflanzgebotsflächen pro angefangene 200 qm ein standortgerechter Laubbaum Stammumfang in 1m Höhe mind. 0,25m – anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.

18. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ist in dem mit ////// gekennzeichnetem Baufeld der Baugebiete $MK_1$ und $MK_2$ sowie in den Baugebieten $MK_3$ und $MK_4$ eine.....




Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

| Pkt. | Rechtswert (Y) | Hochwert (X) |
|---|---|---|
| 1 | 25 69 465,737 | 57 03 055,191 |
| 2 | 69 713,195 | 03 113,568 |
| 3 | 69 482,383 | 02 984,629 |
| 4 | 69 729,841 | 03 043,005 |
| 5 | 69 499,546 | 02 911,875 |
| 6 | 69 676,440 | 02 953,606 |
| 7 | 69 558,199 | 03 077,004 |
| 8 | 69 592,008 | 02 933,688 |
| 9 | 69 659,278 | 03 026,359 |
| 10 | 69 409,867 | 02 880,445 |
| 11 | 69 407,899 | 02 900,530 |
| 12 | 69 398,284 | 02 957,854 |
| 13 | 69 568,090 | 03 149,980 |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

| | |
|---|---|
| Reine Wohngebiete | WR |
| Allgemeine Wohngebiete | WA |
| Mischgebiete | MI |
| Kerngebiete (siehe textliche Festsetzungen) | MK 1 - 10 |
| Gewerbegebiete | GE |
| Sonstige Sondergebiete | SO |

### Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

| | | |
|---|---|---|
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | z.B. | (3.0) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | z.B. | 1.0 |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | z.B. | IV |
| zwingend | z.B. | (IV) |
| als Mindest- und Höchstgrenze | z.B. | II-IV |
| Höhe baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche als Höchstmaß | z.B. | HbA max. 3.50 m unter Bezugspunkt |
| Wandhöhe als Höchstmaß | z.B. | WH max. 88.5 m ü. NN |
| zwingend | z.B. | (WH) 91.5 m ü. NN |
| als Mindest- und Höchstmaß | z.B. | WH 80.0 m - 89.0 m ü. NN |

### Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

| | |
|---|---|
| Offene Bauweise | o |
| nur Doppelhäuser zulässig | |
| nur Hausgruppen zulässig | |
| Geschlossene Bauweise | g |

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

### Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr.6.2)

### Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs.1,2,3 u.7 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf

Umgrenzung Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

### Belastungsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ①

Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger ②

### Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs.5 u. 6 BauGB

Gefährdungsbereich durch bergbauliche Senkung / Setzung

Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Fläche

Begrenzung der U - Bahn (Planfestgestellt gem. Personenbeförderungsgesetz -PBefG-)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gem. Denkmalschutzgesetz NW -DSchG-) D

### Sonstige Signaturen

Straßenachse

Messungslinie

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein - Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.07.1989) - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Stand der Planunterlagen:

Bestandsangaben vom August 1996

Höhenangaben von 1984

Höhenanschluß:

NivP(4) 1429, Friedrich - Ebert - Straße 1 (Karstadt), Höhe 61,614 m ü. NN, Jahrgang 1988

**Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der letztgültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der letztgültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der letztgültigen Fassung

# STADT ESSEN

## Bebauungsplan
## Altendorfer Straße / Frohnhauser Straße "AEG - Kanis"

vom 13.10.97

Ordnungs-Nr. **1/96**

Blatt

| | |
|---|---|
| Stadtbezirk | I |
| Stadtteil | Westviertel |
| Gemarkung | Essen |
| Flur | 5,33,34 |
| Maßstab | 1:1000 |

Blattschema: 5471, 5473, 5462, 5464

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Planung, Bau und Boden — Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Beigeordnete — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 24. Sept. 1996
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Vermessungs- und Katasteramt
Amts- /Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.09.1996, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 26.09.1996
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 19.11.1996 bis 19.12.1996 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 20.12.1996
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.06.1997, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 09.07.1997
Die Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom 04.09.1997) Az.: 35.2-12.03 (E 1/96)
Düsseldorf, den 04.09.1997
Die Bezirksregierung
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 24.10.1997 bekanntgemacht worden.
Essen, den 14.11.1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 10 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 24.9.1996
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-2-3