



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**  
 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)  
 In den Gewerbegebieten GE 1a und GE 2a sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen sind der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör. Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittel erzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).  
 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen sind der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör. Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittel erzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).  
 Die Gewerbegebiete sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandsverlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) wie folgt gegliedert:  
 a) Nicht zulässig sind  
 - im GE 1 und 1a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI  
 - im GE 2 und 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V  
 b) Ausnahmsweise zulässig sind  
 - im GE 1 und 1a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI  
 - im GE 2 und 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V  
 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn vom Betreiber z. B. durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte zu den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden.  
 Für die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandsverlasses 1998 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

**2. Natur und Landschaft**

**2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 2.1.1 In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 500 m² dieser 20 % des Baugrundstücks ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über das Baugrundstück verteilt zu pflanzen. Außerdem sind pro Grundstück auf 30 % dieser 20 % des Baugrundstücks standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.  
 \* der für die Berechnung des Halbes der traditionell Nutzung relevanten Teile  
 2.1.2 Innerhalb der privaten Grünflächen ist pro Grundstück je angefangene 500 m² private Grünfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die private Grünfläche verteilt zu pflanzen. Außerdem sind pro Grundstück auf 30 % der privaten Grünfläche standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

2.1.3 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbreite muss mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.  
 2.1.4 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 Vegetationsstränge beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
 2.1.5 Bei den Pflanzmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsfreileitung und dessen Schutzstreifen sind die Anforderungen des Leitungsträgers zu beachten (vgl. III.2).

**3. Immissionschutz**

**3.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schutzmaßnahmen an den mit z. B. [I], [II], [III] gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Schalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ö. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u. ö. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III - V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über abstrahlende bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.  
 Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung konkreter Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

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

**1. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

**1. Denkmäler nach Landesrecht**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das nach § 3 DSchG eingetragene Baudenkmal "Tiefgelübdenkmal".

**2. Hochspannungsfreileitung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE-Net-AG. Im Schutzstreifen sind Gebäude mit einer Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 auszuführen. Glasdächer sind nicht zulässig. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 85 m üNN erreichen.  
 Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 30,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Die Leitung und die Masten sind jederzeit zugänglich zu lassen, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.  
 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE-Net-AG-Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE-Net-AG-Transportnetz Ström GmbH.  
 \* Transportnetz Ström GmbH

**IV. Hinweise**

**1. Stillebelegliche Verträge** - Erschließungsvertrag  
**2. Gebäudeleihervertrag** - Erschließungsvertrag mit Regelung  
**3. Erschließungsvertrag** mit Regelung

**2. Gutachten**  
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:  
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Krupp-Gürtel, ThyssenKrupp-Quartier, planB Alternativen, Landschaftsarchitekten, Duisburg, Februar 2007  
 - Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für die Grundstücke der geplanten "Automile" nördlich und östlich des ThyssenKrupp Quartiers in Essen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, August 2006  
 - Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ThyssenKrupp Quartier an der Altendorfer Straße in Essen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, August 2006  
 - Fachbeitrag zum Umweltbericht, Sachgebiete "Boden-Grundwasser" Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Dezember 2006  
 - Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ThyssenKrupp Quartier an der Altendorfer Straße in Essen - Ergänzung zum Pfad Boden-Grundwasser, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Januar 2007  
 - Vernehmlassung ThyssenKrupp Quartier, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Januar 2007  
 - Schaltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ThyssenKrupp Quartier in Essen - Verkehrslärm, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, März 2007  
 - Errichtung eines Landschaftsbauwerks im Bereich der ehemaligen Titanhallen, Anlage zum Bauantrag, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Januar 2007

**3. Baumschutz**  
 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 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).

**4. Umgang mit Bodenfunden**  
 Im Plangebiet ist mit industriearchäologischen Bodenfunden zu rechnen. Das Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu informieren.

**5. Bauhöhen**  
 Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudezelle oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

**6. Kampfmittel**  
 Bei erheblichen Erdarbeiten (> 80 cm) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt einzuschalten.

**7. Abfallrechtliche Bestimmungen**  
 Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen (gefährlichen) Abfällen, z. B. kontaminierte Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).  
 Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z. B. Kopien von Übernahmeseitungen, Begleitschein) nachzuweisen.  
 Anfallender schadstoffreicher Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

**8. Bodenbelastungen**  
 8.1 Der gesamte Verfahrensbereich wurde industriell genutzt. Punktuelle Bodenbelastungen, die im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen nicht entdeckt wurden, können nicht ausgeschlossen werden.  
 8.2 Der mit sonstiger Signatur "Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen" umgrenzte Bereich mit dem Index [A] wurde industriell genutzt. Punktuelle Bodenbelastungen, die im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen nicht entdeckt wurden, können nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich wird ein mit einer Bentonitmatten abgedecktes Erdbauwerk errichtet. Im Zuge künftiger Baumaßnahmen auf dem Gelände ist sicherzustellen, dass entweder eine Bachgründung oberhalb der eingebrachten Bentonitmatten erfolgt, oder, bei tiefer greifenden Baumaßnahmen ein lückenloser Anschluss der Bentonitmatten an den zukünftigen Baukörper erfolgt.  
 8.3 Der gesamte Verfahrensbereich wird von verunreinigtem Grundwasser durchströmt. Eine Grundwasseruntersuchung ist auszuschließen.  
 8.4 Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch-/auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

**9. Bergbau**  
 Bei Baumaßnahmen, die im westlichen Teil des Verfahrensbereiches stattfinden sollen, ist der Bergwerksseigentümer, die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Eberhardstraße 12 in 44145 Dortmund, zu beteiligen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>GE</b> Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  <b>1-2, 1a-2a</b> siehe planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p><b>0,8</b> Grundflächenzahl  <b>(2,4)</b> Geschossflächenzahl</p> <p><b>OK</b> Oberkante als Höchstmaß  <b>85,00 m üNN</b></p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>— Bauweise    — Baugrenze</p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)</p> <p>— öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A - E)</p> <p>— öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßen- und Gleisplanung (Altendorfer Straße)</p> <p>— Straßengrenzlinie</p> <p>— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNVO)</p> <p>— Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>— Elektrizität</p> <p><b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)</p> <p>— private Grünflächen mit Bepflanzung gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen</p>	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)</p> <p>— [I] Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit    — [II] Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RWE-Net-AG</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>— Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO)</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)</p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>— [D] Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>— 110 / 380 kV - Freileitung mit Schutzstreifen</p> <p>— Freihaltebereiche um Leitungsmasten der Freileitung</p>	<p><b>Sonstige Signaturen</b></p> <p>— Straßen- und Gleisplanung Berthold-Beltz-Boulevard Altendorfer Straße (außerhalb Geltungsbereich)</p> <p>— [A] Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen, Index [A] gemäß textlicher Hinweise</p> <p>— Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne</p>
--	---	--	--	--	---

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für die automatisierte Zeichner- und Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen-Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.08.1994) 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 18.04.2007

**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1103) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 688) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesdenkmalpflegegesetz (BDDenkmSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Für die städtebauliche Planung:

**Geschäftsbereich Planen** | Amt für Stadtplanung und Bauordnung | Geschäftsereichsvorstand BB | Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte, sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 14.04.2007  
 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschlusse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 11.04.2007 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.

Essen, den 17.04.2007  
 Der Oberbürgermeister

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 Beschlusse des Rates der Stadt vom 14.03.2007, durch den der Plan als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 24.07.2007  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsfällig im Amtsblatt der Stadt Essen vom 28.07.2007 veröffentlicht worden.

Essen, den 01.10.2007  
 Der Oberbürgermeister

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

Beauftragt: planungsbüro b. wegnath, diplomingenieure gbr, essen

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**"Krupp-Gürtel, ThyssenKrupp Quartier"**

Ordnungs-Nr. **12/06**

Blatt **1**

Blattschema **1**

Blatt **2**

Stadtbezirk I  
 Stadtteil Westviertel  
 Gemarkung Essen  
 Flur 1,5  
 Maßstab 1:1000

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema), dem Text und 9 Blatt Sonderpläne. Die Zusammenhörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt.  
 Der Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 14.04.2007  
 Der Oberbürgermeister

