

### I. Textliche Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen"

In dem Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen" sind folgende Nutzungen zulässig:

  - Wohnen;
  - Büro- und Verwaltungsnutzungen, Praxen;
  - Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
  - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben;
  - Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Fitness, Kindergarten).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Höhe baulicher Anlagen

In dem Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen" sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis 2,0 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abdecken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) näher bestimmt.

3.2 Ein Vorspringen von Gebäuden gegenüber der festgesetzten Baugrenze ist in geringfügigem Ausmaß maximal bis 1,50 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Brückenbauwerk**

In den mit der Signatur Brückenbauwerk festgelegten Flächen ist eine Überbauung der Böschung durch Brücken für private Zuwegungen/Hauseingänge zulässig. Die Brücken sind in der Höhenlage auf den Bezugspunkt Gehwegkante Brosweg auszurichten und dürfen eine Breite von maximal 2 m nicht überschreiten.
- Natur, Landschaft und Begrünung**

5.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1.1 Flachdachbegrünung

Die Flachdächer der Kuben sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Die Flachdächer der Podien sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 20 cm. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Terrassenflächen etc. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Flächen nicht überschreiten.

5.1.2 Stellplatzbegrünung

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5m x 1,5m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- Böschung**

Für die als „Böschungsbereich mit Maßnahmen zur Hangsicherung und Standsicherheit“ festgelegte Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

  - Der untere Bereich mit dem Gebäudeanschluss an den Böschungsvorlauf dient der Oberflächenwasserabfuhr und -ableitung des aus dem Hang abtaufenden Niederschlagswassers in Mulden und wird gärtnerisch gestaltet. Die Bestandsbäume in diesem Bereich werden entfernt.
  - Bestandsbäume im Bereich der in den Hang eingerückten Gebäudekörper und der erforderlichen Baugruben werden ebenfalls entfernt.
  - Im Hangbereich sollen die Bestandsbäume in einem fünf- bis zehnjährigen Pflegealter auf den Stock gesetzt und einzelne Bestandsbäume erhalten werden – damit bleibt der Erosionsschutz des Hanges an diesen Baumstandorten erhalten. Nicht standsichere und vorgeschädigte Bäume werden gerodet. Es werden besondere Maßnahmen für die Standsicherheit der Böschung vorgesehen im Bereich einer Felsense östlich des Bestandsgebäudes. Die Sicherung erfolgt mit einem feinschichtigen Stahlnetz auf ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche. Der Bewuchs in dem zu sichernden Bereich muss vor dem Einbau eines Stahlnetzes entfernt werden. Die weitere Hangfläche wird mittels Anspritzbegrünung gegen Erosion geschützt. Gestaltungsziel ist eine extensive Wiesensfläche.
  - Oberhalb des Hanges bleibt der Baumbestand soweit möglich erhalten und wird bei Bedarf auch ergänzt.
  - Rodungsmaßnahmen sind notwendig für die Ausgangspunkte der beiden östlichen Brücken zu den Punkthäusern (die westliche Brücke liegt im Bereich des bestehenden Hochhauses), ggf. zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Gebäude und evtl. für die Beseitigung der baulichen Anlagen (Hochhaus).

### II. Hinweise

- Relevante Unterlagen**

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719-Schalldämmung von Fenstern, DIN EN ISO 10140-2 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

  - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frielingsdorfweg / Brosweg", Jürgenmann Landers Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB, Duisburg; Juni 2017;
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frielingsdorfweg / Brosweg“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; Jürgenmann Landers Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB, Duisburg; August 2018;
  - Bericht zur Baugrundsituation auf einem Grundstück am Frielingsdorfweg in Essen; Asmus + Prabucki Ingenieure Beratungsgesellschaft mbH, Essen; Mai 2017;
  - Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Frielingsdorfweg / Brosweg“ in Essen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum; August 2018;
  - Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Frielingsdorfweg / Brosweg“ in Essen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum; August 2018;
- Städtebauliche Verträge**

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

  - Durchführungsvertrag
- Städtische Satzungen**
- Spielfläche**

Für Spielflächen, die bei 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 26.10.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 09.11.2019 03.03.2019 S. 999 30)".
- Bodendenkmäler**

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- Alltagsverdrachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub**

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altabagerungen der Stadt Essen unter der Katastrummer 30/2.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um die Verfüllung ehem. Ziegeleigelände Heidhauser Str./Frielingsdorfweg. Zudem befinden sich die nachstehend aufgeführten kontaminationsverdächtige Flächen (KV-Flächen) im Plangebiet: KV-Nr. 202 - Verbundstoffe / Baumaschinen / u.a. Frielingsdorfweg 12 KV-Nr. 203 - Brenne- u. Kupplungsabfälle / Verpackungen / u.a. Frielingsdorfweg 17 KV-Nr. 204 - Chemikalien / Mietwagen / u.a. Brosweg 16-18.

Der Planbereich ist größtenteils durch eine langjährige gewerbliche Nutzung geprägt. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen der Unteren Denkmalbehörde (Fachbereich 59-4) zur Altlastenhematik (z.B. gutachterliche Begleitung, Dokumentation etc.) zu rechnen.
- Kampfmittel**

Kampfmittelbefunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdatbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erfolgen Erdatbeit mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
- Bergbau**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

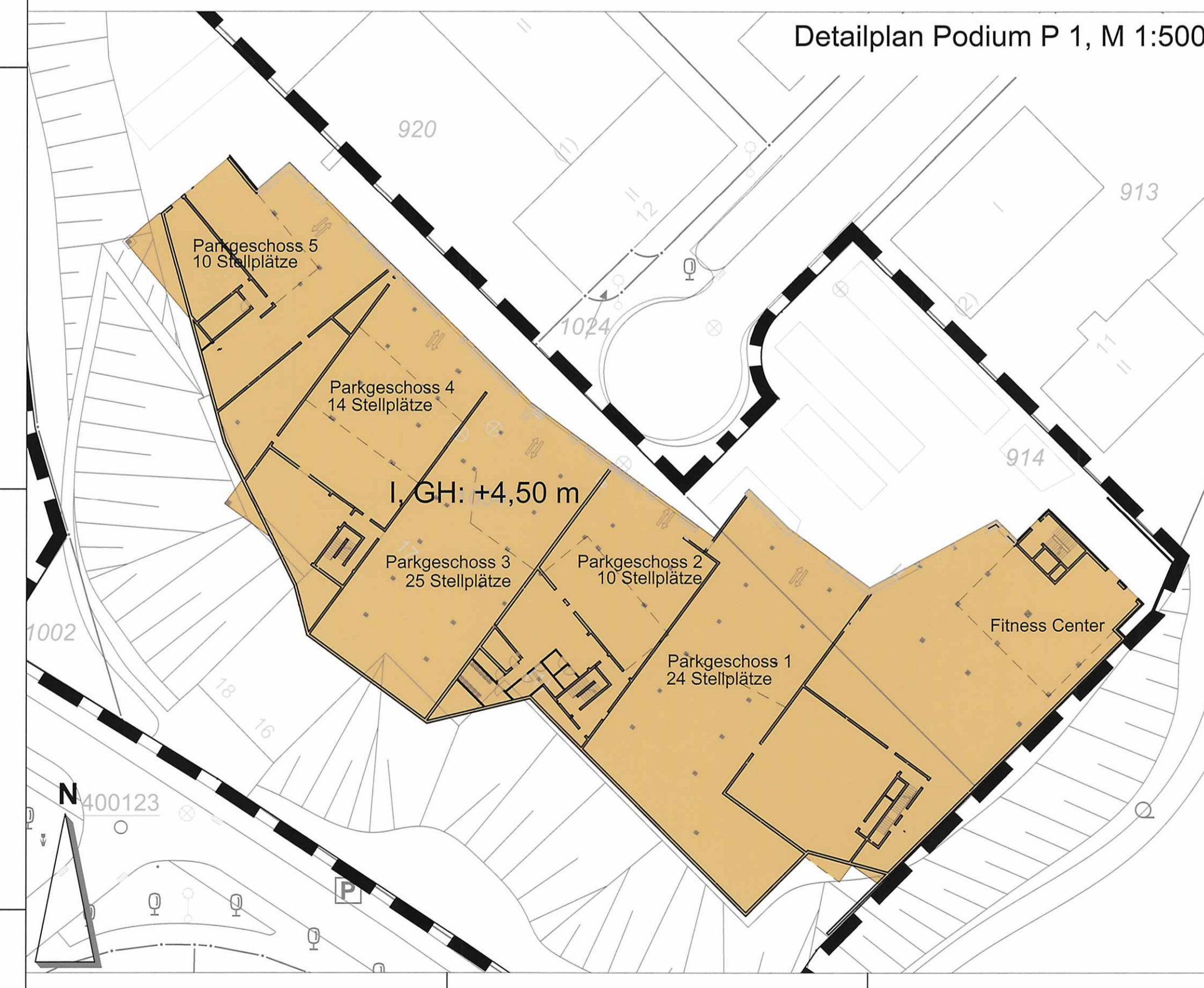
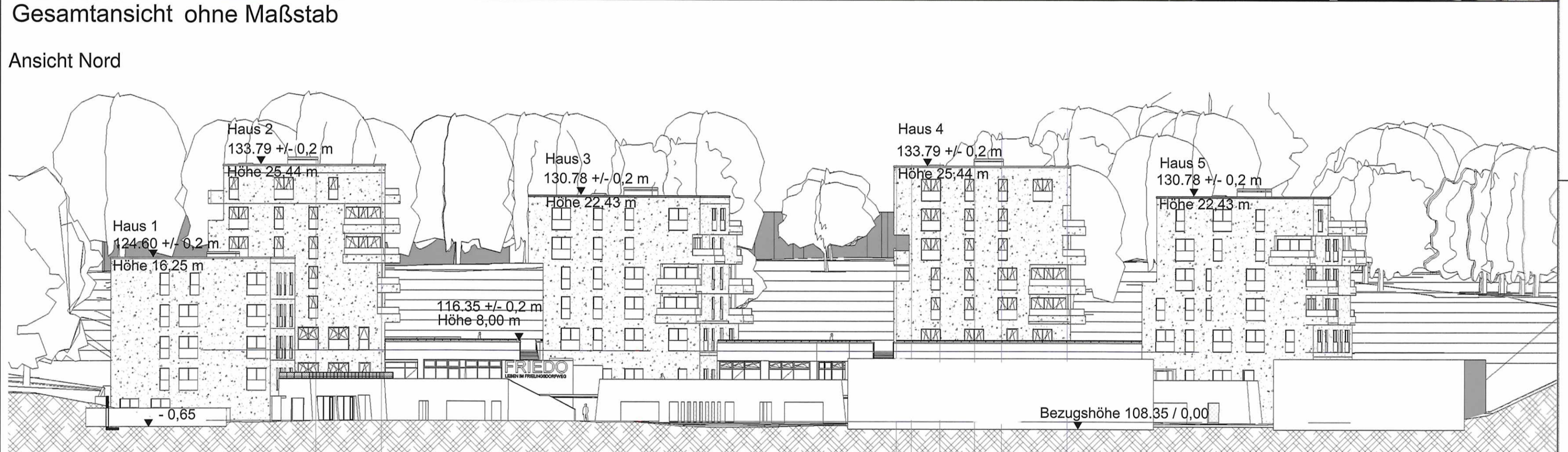
Für die im Plangebiet verzeichneten Flöze Finefrau und Girondelle sind weitere Untersuchungen bezüglich möglicher Hohlräume oder Verbruchzonen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt, nach dem Rückbau der Gebäude und Hallen die Ausbisslinien der Flöze freizulegen und Bohrungen in Fallrichtung der Flöze auszuführen, um mögliche Hohlräume und Verbruchzonen innerhalb der gründungsrelevanten Tiefe festzustellen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 12 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Baugebiet: Wohn- und Bürogebäude</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß 17 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z. B. VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>OK GH maximal einzuhaltende Gebäudehöhe einschließlich Attika und Brüstung in m über Normal-Höhen-Null (NNH)</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung I.3.)</p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St Stellplätze Trafo Transformator zur Versorgung der Gesamtanlage</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p><b>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86-89 BauNWR</b></p> <p>FD Flachdach</p>	<p><b>Sonstige Festlegungen gem. § 12 Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Brückenbauwerk als private Zuwegung / Hauseingang</p> <p>Böschungsbereich mit Maßnahmen zur Hangsicherung und Standsicherheit</p>	<p><b>Sonstige Darstellungen</b></p> <p>z. B. Haus 1 Benennung der Gebäudestelle des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)</p> <p>Umgrünung von Altlastenverdachtsflächen (siehe Hinweis Nr. 6)</p>	<p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALK-DB-Signaturverzeichnis NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationsinfrastruktur des Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom 26.04.2017</p> <p><b>Rechtsgrundlagen:</b> Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung; Planreifeverordnung (PlanRV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung; Landesbauordnung (LBO-NRW) vom 04.09.2009 (GV NRW S. 255) in der derzeit gültigen Fassung; Landesbauordnung (LBO-NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 431) in der derzeit gültigen Fassung; Landesbauordnung (LBO-NRW) vom 23.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung; Landesbauordnung (LBO-NRW) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung; Landesbauordnung (LBO-NRW) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung; Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1988 (BGBl. I S. 1054) in der derzeit gültigen Fassung; Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p><b>STADT ESSEN</b></p> <p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Frielingsdorfweg / Brosweg</b></p> <p>vom 25.06.2019</p> <p>Stadtbezirk IX Stadtteil Heidhausen Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p>	<p>Ordnungs-Nr. <b>6/17</b></p> <p>Blatt <b>1</b></p>
<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Geschäftsbereich Planen Amt für Stadtplanung und Bauordnung ateller stad &amp; haus Essen, den 28.07.2018</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden bestätigt.</p> <p>Essen, den 28.07.2018</p> <p>Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen Ordnungsbevollmächtigter Hasselberg 9 - 41469 Neuss Tel.: 02131/20956; Fax: 02131/102457 eMail: von-neuss@arcor.de</p>	<p><b>Bestätigung</b></p> <p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 14.10.2018, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Essen, den 05.10.2018 Der Oberbürgermeister I.V. Geschäftsbereichsvorstand GB</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30.10.18 bis 30.11.18 öffentlich ausliegen.</p> <p>Essen, den 03.12.2018 Der Oberbürgermeister I.V. Abteilungsleiter</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 29.05.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/17 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachung veröffentlicht worden ist.</p> <p>Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Essen, den 05.10.2018 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs erteillich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 05.10.2018 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 05.10.2018 Der Oberbürgermeister I.V. Abteilungsleiter</p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 04.10.2018 Der Oberbürgermeister I.V. Abteilungsleiter</p>	<p>Druck und Veröffentlichung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.</p>	



- Legende**
- befahrbare Flächen
  - Stellplatz
  - Gebäude / Kuben
  - Brückenbauwerk
  - Treppen Außenanlagen
  - Abgrenzung Außenbereich Kindergarten
  - Wegeflächen
  - Flächen für Begrünung
  - Spielflächen
  - Stützmauer
  - Terrassenbereiche
  - Entwässerungsrinne
  - Zufahrt Garagengeschoss
  - Grünflächen
  - Hangbereich
  - öffentliche Grünfläche mit Wegebeziehung
  - Bestandsbäume
  - Pflanzmaßnahmen
  - Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
  - Geländehöhe (Bestand) in Metern ü. NHN (Normal-Höhen-Null) z. B. 108,16
- Legende Ansicht / Detailpläne**
- Gebäudehöhe einschließlich Attika und geschlossene Erläuterungen in Metern über Normal-Höhen-Null (NHN) z. B. 133,79 m +/- 0,2 m
  - Umriss z. B. II
  - Umriss Podium P 1 / P 2 (zur Verortung) z. B. II
  - Vollgeschossangaben: z. B. II
  - Absolute Gebäudehöhe in Metern über Bezugshöhe 108,35 / 0,00 (keine Festlegung) z. B. GH: +8,00 m



Vorhaben- und Erschließungsplan

atelier stadt & haus  
 Geschäftsbereich für Stadt- und Bauplanung  
 Am Markt 19  
 45127 Essen  
 Tel. 02 01 6 50 70 0  
 Fax 02 01 6 50 70 5  
 mail@stn-planung.de www.stn-planung.de

für die Vorhabenplanung Projektentwickler

Vorhabenträger

STADT ESSEN

**Vorhaben- und Erschließungsplan** zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**Frielingsdorfweg / Brosweg**

Stadtbezirk IX  
 Stadtteil Heidhausen  
 Maßstab 1:500

Ordnungs-Nr. **6/17**  
 Blatt **2**

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Planen  
 Amt für Stadtplanung und Baugrundung  
 atelier stadt & haus  
 Geschäftsbereich für Stadt- und Bauplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden bestätigt.  
 Essen, den 22.05.2012  
 Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen  
 Oberleitender Vermessungsingenieur  
 Haselweg 9 • 41468 Neuss  
 Tel.: 02131/129926, Fax: 02131/102457  
 eMail: von-neuas@arcor.de

Bestätigung  
 Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 29.06.2011 nach welchem der Plan als Sitzungsaufgebot und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
 Essen, den 05.06.2012  
 Der Oberbürgermeister  
 I.V.  
 Geschäftsbereichsvorstand GB

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30.10.16 bis 30.11.16 öffentlich ausgestellt.  
 Essen, den 03.12.2016  
 Der Oberbürgermeister  
 I.V.  
 Abteilungleiter

Ausfertigung  
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 29.05.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/17 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.  
 Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Sitzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachung veröffentlicht worden ist.  
 Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
 Essen, den 06.06.2019  
 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 05.06.2019 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 05.06.2019  
 Der Oberbürgermeister