



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Baurecht, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- Natur und Landschaft**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bepflanzungen anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und sonstigen Bepflanzungen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bepflanzungen sind entsprechend nach zu pflanzen. Pflanzlisten sind der Pflanzliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzliste zu entnehmen.**
- Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extern zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen in o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.**
- Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzhöhe 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 Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzliste zu entnehmen.**

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

Bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, sind aufgrund der Lärmbelastung des Berthold-Beitz-Boulevards für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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 Unterrichts- und Arbeitsräume, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrisgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellter Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

### II. Landesrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)**
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**  
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig. Als Flachdach sind alle Dächer bis zu einer Neigung von maximal 10° zu definieren.

### III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufende und nach dem Personenbeförderungsgesetz planfestgestellte unterirdische U-Bahntrasse inklusive der oberirdischen Aufbauten und Einrichtungen der U-Bahnhaltestelle werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**
- Der Bereich des Plangebietes „Berthold-Beitz-Boulevard / Erbslöhstraße“ liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Amalie 2“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer, hier der Thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Thyssenkrupp Allee 1 in 45143 Essen, zu richten.**

### V. Hinweise

- Relevante Unterlagen**  
Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Baurecht, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- Gutachten**  
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
  - Verkehrsunteruchung für den geplanten Bau einer Gesamtschule an der Erbslöhstraße in Essen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 12.03.2021
  - Lärmimmissionschutzgutachten Bebauungsplan Nr. 5/19 „Berthold-Beitz-Boulevard/ Erbslöhstraße“ (Neubau Gesamtschule) in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Halm am See, 07.08.2021
  - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Berthold-Beitz-Boulevard/Erbslöhstraße“ der Stadt Essen, Umweltbüro Essen, Essen, 17.10.2022
  - Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2 - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen, Essen, 05.08.2021
  - Bodenuntersuchung/Gefährdungsabschätzung - Lage der Bohranzpunkte - Sportplatz Bamerstraße, Umweltamt der Stadt Essen - Untere Bodenschutzbehörde, Essen, 24.02.2014 samt Prüfbericht, GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH, Gelsenkirchen, 06.03.2014
  - Bericht Baugrund - Orientiertes Untersuchung, Grundbaubau Bochum GmbH, Bochum, 30.08.2019
  - Bericht Bodenuntersuchung nach Bundesbodenschutzverordnung - Neubau Gesamtschule Altenessen-Süd Erbslöhstraße in Essen, Grundbaubau Bochum GmbH, Bochum, 10.09.2019
  - Bericht ergänzende Bodenuntersuchung - Neubau Gesamtschule Altenessen-Süd Erbslöhstraße in Essen, Grundbaubau Bochum GmbH, Bochum, 09.10.2019
  - Bericht zum Grundwassermonitoring - Neubau Gesamtschule Altenessen-Süd Erbslöhstraße in Essen, Grundbaubau Bochum GmbH, Bochum, 22.12.2020
  - Geotechnischer Bericht zum geplanten Neubau - Neubau der Gesamtschule Altenessen-Süd (GEA) an der Erbslöhstraße 3 in Essen-Altenessen, TABERG Ingenieure, Lünen, 17.05.2021
  - Zusammenfassende orientierte Gefährdungsabschätzung - Neubau der Gesamtschule Altenessen-Süd (GEA) an der Erbslöhstraße 3 in Essen-Altenessen, TABERG Ingenieure, Lünen, 28.06.2021
  - Baumgutachten - Baumkataster Essen Erbslöhstraße, Gutachterbüro Bernd Hubrig, Essen 07.02.2022
  - Brandschutzkonzept - Stadt Essen | U-Bahnstation Bamerstraße, brandwerk traffic Sachverständige | Ingenieurgesellschaft mbH, Essen 17.12.2021

### 3. Städtische Satzungen

- Baumschutz**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).
- Stellplatzsatzung**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.07.2020).
- Umgang mit Bodendenkmälern**  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal- oder Befunde im Gelände als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusturm 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer/in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer/in und der/die Leiter/in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

### 5. Ableitung von Niederschlagswasser

Das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten.

### 6. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

### 7. Altlastverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaustrub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 25/2.17 (Sportplatz) erfasst.

### 8. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

### 9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlen.

Sofort es nach 1945 Aufschuttlungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlründungen, Verbaubarbeiten etc., empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Empfehlungen des KBD der Bezirksregierung Düsseldorf sind auf Anordnung der Ordnungsbehörde Essen zwingend zu beachten und umzusetzen. Ein entsprechender Antrag auf Kampfmitteluntersuchung ist beim Ordnungsamt Essen zu stellen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf  
Schule

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.)  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
Rad- und Fußweg  
Mobilpunkt

**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen  
Spielplatz Typ B  
Grünanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

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

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)  
Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)  
Abgrenzung von Festsetzungen (Grünflächen, Zahl der Vollgeschosse)

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

Begrenzung der U-Bahn einschließlich Ein-/Ausstieg (planfestgesetzt gemäß Personenbeförderungsgesetz -PBfG-)

**Sonstige Signaturen**

Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen

**Koordinatenpunkte**

1 361075,02; 5704484,25  
2 361076,11; 5704456,66  
3 361059,76; 5704448,10

### Liegenschaftskarte

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumenten zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom April 2022

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugsystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3030) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 08.07.2016 (GV NW S. 569) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesdenkmalschutzgesetz (LNDenSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 834) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1954) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2019 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Berthold-Beitz-Boulevard / Erbslöhstraße**

vom 16.12.2022

Stadtbezirk V

Stadtteil Altenessen-Süd

Maßstab 1:1000 im Lagebezugsystem ETRS89/UTM

Ordnungs-Nr. 5/19

Blatt 1

**Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 30.10.2022 den Bebauungsplan Nr. 5/19 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO Verfahren worden ist.

Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

*Essen, den 02.01.2023*  
Der Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ersichtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 12.01.2023 veröffentlicht worden.

*Essen, den 02.01.2023*  
Der Oberbürgermeister

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

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