

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

##### 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten WR 1 - 4 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1-3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Wettbüros sowie Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerblichen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 1.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind

- auf den Teilflächen des GE 1, 2, 4 und 6 mit einem Abstand kleiner 100 m zum nächst gelegenen Wohngebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII
- auf den Teilflächen des GE 1, 2, 4 und 6 mit einem Abstand größer 100 m zum nächst gelegenen Wohngebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI
- im GE 3, 5 und 7 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI

Ausnahmsweise zulässig sind

- auf den Teilflächen des GE 1, 2, 4, und 6 mit einem Abstand kleiner 100 m Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII
- auf den Teilflächen des GE 1, 2, 4 und 6 mit einem Abstand größer 100 m zum nächst gelegenen Wohngebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI
- im GE 3, 5 und 7 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI

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 Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 1 - 7 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Baustoffen und mit Artikeln der Arbeitsschutz- und Berufsbekleidungsbranche. Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungs-

betrieben ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 1 - 7 sind Tankstellen, Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird sowie Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 1 - 7 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 3, 5 und 7 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und oberirdisch nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Reinen Wohngebiet WR 3 sind Stellplätze nur in Gemeinschaftstiefgaragen und oberirdisch nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

1.5.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1, 2, 4, dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3, den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.6 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsstellplätze, -tiefgaragen und Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten 1-3 und im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung OK ü NN + SG (Staffelgeschoss) darf die festgesetzte zulässige maximale Gebäudeoberkante durch ein Staffelgeschoss um 3,50 Meter erhöht werden.

#### 2.2 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

2.2.1 In dem Reinen Wohngebiet WR 3 und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,6.

2.2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GStA) hinzuzurechnen.

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in den Reinen Wohngebieten WR 1 + 2 festgesetzte abweichende Bauweise wird mit untenstehender Systemskizze 1 näher bestimmt und wie folgt definiert:

Im Erdgeschoss muss an die südliche und nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. In dem ersten Obergeschoss muss einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. An der

jeweils gegenüberliegenden seitlichen Grenze ist im Obergeschoss ein Grenzabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Das nördliche Endhaus im Reinen Wohngebiet WR 1 ist im Übergang zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zweigeschossig zu errichten.

Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Atriumhausbebauungen errichtet werden.

#### 4. Natur und Landschaft

- 4.1 **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
In den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Böschung mit standortgerechten und in Essen einheimischen / alteingebürgerten Sträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Die Bepflanzung ist in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 x 1,5 m durchzuführen; alternativ sind ingenieurbioologische Bauweisen zur Böschungssicherung zulässig, die mit einem mindestens ebenso hohen Pflanzeneinsatz einhergehen. Die An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Zur Pflege können 50 % der Bäume und Sträucher alle 10 Jahre, die übrigen 50 % jeweils 3 Jahre später auf den Stock gesetzt werden; zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht kann hiervon abgewichen werden. In Essen einheimisch / alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
- 4.2 **Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- 4.3 **Begrünung von Flachdächern**  
In den geplanten Gewerbegebieten sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.
- 4.4 **Begrünung von Tiefgaragen**  
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 **Dachbegrünung**  
Die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 4.6 **Fassadenbegrünung**  
In den geplanten Gewerbegebieten sind Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 10 m mindestens je 2 lfd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

## 5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit <- II-III -> gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnende Gebäudeseiten erforderlich.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung 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	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Bauschalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. Rw,res dB(A)	Büroräume *u. ä. R'w, res dB(A)
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Durch Abrücken von der Baugrenze, durch Baukörperstellung, Grundrissanordnung und/oder Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen II bis III müssen mit schalldämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, die im geöffneten Zustand die mindestens erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

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

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

#### 1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

##### 1.1.1 In den Reinen Wohngebieten 1, 2 + 4 und dem Allgemeinen Wohngebiet 3 sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten (vgl. Systemskizze 3). Mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 dürfen befestigte Flächen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (Private Wohnstraßen) belastet sind und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes.



Systemskizze 3

##### 1.1.2 Standorte für Abfallbehälter sind baulich einzufassen oder dauerhaft zu begrünen.

#### 1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

##### 1.2.1 In den Reinen, Allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten sind für die Hauptbaukörper Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 30° zulässig. In den GE-Gebieten 2 und 4 sowie in dem MI-Gebiet 2 sind auch Zeltdächer zulässig.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen

- Dachform, Dachneigung
- Art und Farbgebung der Dacheindeckung

und mit der gleichen

- Gestaltung,
- Oberflächenstruktur, Materialwahl, Farbgebung der Außenwände auszuführen.

Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen

- Dachform, Dachneigung,
- Art und Farbgebung der Dacheindeckung und
- Gestaltung,
- Oberflächenstruktur, Materialwahl und
- Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.

1.2.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdächern zulässig.

1.2.3 Technische Aufbauten

Die festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten (einschließlich der zulässigen Staffelgeschosshöhen unter I. 2.1) dürfen durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die erforderlichen haustechnischen Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2 m von der jeweiligen Dachvorderkante zu errichten. Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind ausnahmsweise mit einem Mindestabstand von 1 m von der jeweiligen Dachvorderkante zulässig.

1.3 Integration der Garagen in das geplante Gelände (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

In dem Reinen Wohngebiet WR 4 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Garagen entsprechend der Darstellung des Regelquerschnittes der untenstehenden Systemskizze 2 nur als in das geplante Gelände integrierte und überdeckte Garagen zulässig.

1.4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

1.4.1 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder Grünfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrs-/Grünfläche abgewandten Seite zulässig.

1.4.2 Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig.

1.5 Stützmauern (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.5.1 Zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen Stützmauern nur als Gabionen, Natursteinmauern und/oder Böschungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, die im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden oder Garagen stehen, wenn sie mit der gleichen Oberflächengestaltung wie der Hauptbaukörper hergestellt werden.

Zum Ausgleich von Geländeunterschieden entlang des Bahngeländes der historischen Hespertalbahn sind im Bereich des Quartiersplatzes und darüber hinaus von der Achse des Platzes aus gemessen jeweils mindestens 50 m Richtung Norden und Süden Stützmauern nur als Gabionen, Natursteinmauern und/oder Böschungen zulässig. Zum Ausgleich der übrigen Geländeunterschiede im Übergang zum Bahngelände der Hespertalbahn ist die Festsetzung 1.5.2. anzuwenden.

1.5.2 Stützmauern aus Sichtbeton / L-Steinen sind nur bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig. Sind Geländeunterschiede durch Stützmauern größer als 1 Meter auszugleichen, sind diese Stützmauern nur in Kombination mit Gabionen, Natursteinmauern und/oder Böschungen zulässig.

1.5.3 Als Absturzsicherung sind nur Zäune mit vorgepflanzten Hecken oder offene Geländer bis 1,20 Meter Höhe zulässig.

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

#### 1. Schachtschutzbereich 1 (Tagesöffnung Schacht Carl Funke 3)

Innerhalb des kreisförmigen Schachtschutzbereiches mit einem Radius von 25 m sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen dieses Schachtes vorzunehmen.

#### 2. Schachtschutzbereich 2 (Tagesöffnung Stollenmundloch) / Stollen

Innerhalb des kreisförmigen Schachtschutzbereiches mit einem Radius von 20 m dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sollte der Schachtschutzbereich bzw. Stollen genutzt werden, ist ein Standsicherheitsnachweis im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahme erforderlich.

### IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 1. Planfeststellung S-Bahn

Die Planfeststellung "Verkehrsverknüpfungspunkt Essen-Kupferdreh" vom 03.04.1996 trifft Aussagen für Teilflächen im Bereich der Gewerbegebiete GE-Gebiete 1, 3, 5 und 7. Die Inhalte betreffen den Bau eines Rad- und Gehweges, den Umgang mit dem Gewölbe des Deilbaches, den vor einer Verdammung von Teilabschnitten des Gewölbes erforderlichen Bau eines Belüftungsbauwerkes sowie die Offenlegung des Deilbaches (Gewässerböschung und begleitende Hecke).

#### 2. Verrohrter Deilbach

Der Deilbach verläuft derzeit als Gewässer unterirdisch in einem Gewölbe, dessen Bestand solange zu berücksichtigen und dessen Erhalt solange zu gewährleisten ist, bis die im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses des Eisenbahn-Bundesamtes für den S-Bahn-gerechten Ausbau der Nahverkehrslinie N 9 zwischen der Theodor-Heuss-Brücke und der Stadtgrenze Essen/Hattingen vom 04.03.2004 ermöglichte Verlegung des Deilbaches durchgeführt ist. In den GE-Gebieten 1, 3, 5 und 7 sind für das Gewölbe und bauliche Anlagen im Umfeld des unterirdisch in einem Gewölbe verlaufenden Deilbaches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Standsicherheitsnachweise zu erbringen.

### V. Hinweise

#### 1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebauliche Verträge
- Erschließungsvertrag

#### 2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugrundbeurteilung, Gefährdungssituation und Einschätzung der bergbaulichen Situation, ELE Erdbaulaboratorium Essen Beratende Ingenieure; Essen; 29.10.2010;
- Verkehrsuntersuchung Kupferdreh / Phönixhütte, Ingenieurbüro Helmert, Aachen und Amt für Stadtplanung und Bauordnung Verkehrsentwicklungsplanung 61-2-3, Essen September 2010,
- Quartier Prinz-Friedrich, Essen-Kupferdreh, Bebauungsplanverfahren 1/07 - ergänzende Stellungnahme zur Bergbausituation -, ELE Erdbaulaboratorium Essen Beratende Ingenieure; Essen; 19.04.2011;
- Ersteinschätzung Schalltechnische, Luftschadstoff- und Geruchsuntersuchung zum Bebauungsplan „Prinz-Friedrich-Straße / Phönixhütte“ in Essen - Ersteinschätzung der Immissionen im Plangebiet, peutz consult, Düsseldorf 20.07.2009;
- Schalltechnische, Luftschadstoff- und Geruchsuntersuchung zum Bebauungsplan „Prinz-Friedrich-Straße / Phönixhütte“ in Essen, Teil 1 - Gewerbe- und Verkehrslärm, Bericht C 5052-5, peutz consult, Düsseldorf 01.03.2011;

- Schalltechnische, Luftschadstoff- und Geruchsuntersuchung zum Bebauungsplan „Prinz-Friedrich-Straße / Phönixhütte“ in Essen, Teil 2 - Luftschadstoffe und Gerüche, Bericht C 5052-6, peutz consult Düsseldorf 02.03.2011;
- Markt- und Standortanalyse für das Wohnquartier Hardenbergufer / Deilbach in Essen Kupferdreh, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum 10.10.2006;
- Umweltbüro Essen (2011): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/07 "Prinz-Friedrich-Straße/Phönixhütte" in Essen-Kupferdreh. Gutachten im Auftrag der nessler Hopf IEG Kupferdreh GmbH & Co KG und Timpe GmbH & Co mit Stand vom 30.05.2011. Essen. Die Gutachten können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

### 3. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (TA-Lärm, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - etc.) können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### 4. Baumschutz

Für das Plangebiet 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).

### 5. Spielplätze

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 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001. S. 380)".

### 6. Bodendenkmäler

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

### 7. Umgang mit Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den Deilbach bzw. im Weiteren in den Baldeneysee einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Strassen, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung.

### 8. Einleitung von Grundwasser

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

### 9. Altlastenverdachtsflächen / Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 32/2.16. „Anschüttung: Zementwerk Nardjes und Bender“ und 32/1.01 "Zeche Prinz-Friedrich, Eisenhütte und Verfüllung" erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren werden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch /-auftrag) zur Altlastenproblematik getroffen. Entsprechende Gutachten und Untersuchungsergebnisse zu den dargestellten Flächen liegen beim Umweltamt vor und können dort eingesehen werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ein entsprechendes Entsorgungs- und Verwertungskonzept für den bei der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushub vorzulegen.

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z. B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub / Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub / Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

Die Erdarbeiten sind von einem unabhängigen Fachgutachter in geeignetem Umfang zu begleiten und chronologisch zu dokumentieren (Abschlussdokumentation). Diese Dokumentation ist dem Umweltamt der Stadt Essen zeitnah vorzulegen.

Der Gutachter hat streng darauf zu achten, dass kontaminierte Aushubmaterialien getrennt gefasst und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.

#### 10. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion zwingend erforderlich.

#### 11. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

#### 12. Geothermie

Zum Schutz des Grundwassers ist die Errichtung von Geothermieanlagen / Erdwärmepumpen nicht zulässig.