






Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 und 8 und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß bei Gebäuden im Planbereich B des Bebauungsplanes mindestens zu einem Anteil von 60 Prozent der Geschößfläche für Wohnungen zu verwenden ist.
2. In dem MK-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
Imbißstuben, Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eroscenter, Dirnenunterkünfte.
3. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gilt die Festsetzung der Baulinie nicht für die Nicht - Vollgeschosse.
4. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschößflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
5. In dem Durchgangsbereich  wird die Höhe der Überdachung entsprechend der Höhe der zwingend festgesetzten  = 118,3 m ü.NN der Nachbargebäude gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt.
In dem Durchgangsbereich  ist die Höhe der Überdachung des Durchgangsbereiches  mit 118,3 m ü. NN als Höhenfestsetzung zu übernehmen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind im Bereich der Rellinghauser Straße und der Gutenbergstraße im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß Arkadenrücksprünge von der Baulinie mit einer Mindesttiefe von 2,5 m auszubilden.
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind im Bereich der Frau-Bertha-Krupp-Straße im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß Arkadenrücksprünge, im westlichen Hochhaus mit einer Mindesttiefe von 4,0 m und im östlichen VII- XVI-geschossigen Gebäude entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, auszubilden.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundfläche max. 3 Einzelbaukörper mit höchstens 360 qm Grundfläche zulässig.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.
11. Für den Gebäudeabschnitt entlang der Frau-Bertha-Krupp-Straße wird gemäß § 9 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Festsetzung von Schallschutzfenstern der Klasse 4 gemäß VDI-Richtlinie 2719 getroffen.
12. Für den Gebäudeabschnitt entlang der Gutenbergstraße wird gemäß § 9 Abs. 5. i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Festsetzung von Schallschutzfenstern der Klasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 getroffen.
13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zur Verminderung von Mehrfachreflektionen des Schalls um mindestens 3 db (A) in den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage die Decken und die oberen Seitenhälften mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.
14. Die Lüftungseinrichtungen der Tiefgarage sind durch geeignete baulich und technische Vorkehrungen (z.B. Kapselung, schalldämmtechnische Vorrichtungen entsprechend DIN 4109 Teil 5 „Schallschutz gegenüber Geräuschen aus haustechnischen Anlagen und aus Betrieben“) so herzustellen, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende immissionswirksame Schallleistungspegel zum nächsten Gebäude mit Wohnnutzung nicht überschritten werden:
 $L_{WA} = 73 \text{ dB (A)}$ bei einem Abstand von 10 m
 $L_{WA} = 76 \text{ dB (A)}$ bei einem Abstand von 15 m
Für die Messung gilt die DIN 45635 (Geräuschmessung an Maschinen)

15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muß durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. durch nicht zu öffnende Fensterfronten, Vollklimatisierung etc.) gewährleistet werden, daß keine unmittelbare Luftzufuhr in die Gebäude von der Frau-Bertha-Krupp-Straße aus erfolgt.
16. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Kamine, über die die in der Tiefgarage freigesetzten Schadstoffe emittiert werden, mindestens je 4,50 m über der Gebäudeoberkante der Randbebauung bzw. der im Innenhof befindlichen Pavillons, freizusetzen. Es ist ein Mindestabstand von 25 m zu höheren Gebäuden einzuhalten.
17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist in der Frau-Bertha-Krupp-Straße, der Rellinghauser Straße und der Fläche  entsprechend der Signatur je angefangene 200 qm Verkehrsfläche ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 bis 35 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche, zu pflanzen.
18. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Tiefgaragenflächen (Unterflurgaragen), soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, fachgerecht und flächig zu begrünen (z.B. struktur- und artenreich mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Rasen- bzw. Wiesenflächen). Je angefangene 500 qm ist ein einheimischer Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 35 bis 40 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche, zu pflanzen.

Textliche Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB):

1. Die im Verkehrsgebiet durch Signatur  kenntlich gemachte Fläche ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und wird im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen unter der Ordnungsnummer 05/2.01 geführt.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß mit tagesnahem Bergbau gerechnet werden.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Im Bereich des Gehrechtes für die Allgemeinheit, innerhalb des Blockinnenbereiches sind Spielmöglichkeiten für Kinder vorzusehen.
3. Im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrten sind durch bauliche Maßnahmen Schlaggeräusche beim Überfahren von Abfluß- und Ausgleichsrinnen zu vermeiden. Weiterhin sind zur Minderung der Abgasbelastung geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Absauganlagen) zu ergreifen.
4. Sofern die im Innenbereich gelegenen und ohne zwingende Festsetzungen fixierten Baurechte unter einheitlicher Entwurfs- und Ausführungsleitung geplant und errichtet und dabei geringere Tiefen der Abstandflächen vorgesehen werden, können Befreiungen von den Vorschriften des § 6 Abs. 4 bis 6 BauO NW unter Anwendung des § 6 Abs. 15 BauO NW erfolgen.
5. Vom Rheinischen Autobahnamt Krefeld wurde der Unterschreitung des 40 m-Mindestabstandes zur Autobahn gem. § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz unter zwei Bedingungen zugestimmt (s. Kap. IV, 2. Individualverkehr und ruhender Verkehr).
6. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden:
 - Verkehrsgutachten (Prof. Baron)
 - Immissionsbelastung der Umgebung (RW TÜV) vom 13.08.1992

- Lokalklima (RW TÜV) vom 21.07.1992
- Immissionslärmenschutz (RW TÜV) vom 24.07.1992
- Grünordnerischer Begleitplan (Dipl.-Ing. Penker) vom 14.08.1992
- Altlasten:
 - o Gutachten zur Untersuchung auf Altlasten auf dem Gelände der Sternbrauerei
- Gefährdungsabschätzung - (Büro Dr. Ing. Steffen) vom Mai 1990
 - o Gutachten über Sanierungsuntersuchungen auf dem Gelände der Sternbrauerei
(Büro Dr. Ing. Steffen) vom November 1990
 - o Gutachten zur Gefährdungsabschätzung "Ruhrkohle Haus I" (SEWA GmbH) vom 03.01.1991
 - o Zwischenbericht zur Sanierungsuntersuchung "Ruhrkohle Haus I" (SEWA GmbH) vom 01.10.1992
 - o Gutachten über Sanierungsuntersuchung "Ruhrkohle Haus I" (SEWA GmbH) vom 02.04.1993
- Gutachten über die Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken und des Breitbandkommunikationsnetzes der Telekom vom 08.10.1992
- Gutachten über die Beeinträchtigung der Ton- und Fernsehgrundfunkversorgung in Essen-Stadtmitte vom 08.10.1992