

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes - SO
Büro und Verwaltung

Zulässige Nutzungsarten

In dem Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
Büro- und Verwaltungsgebäude

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

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Im gesamten Verfahrensgebiet ist die zulässige Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Obergrenze der GFZ von 2,6 im SO-Gebiet zu erhöhen.

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

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist eine dreireihige Bepflanzung aus insgesamt mindestens 115 standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.

Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind die Böschungen fachgerecht zu begrünen; dabei ist zumindest auf Böschungen mit einer Mindestbreite von drei Metern je angefangene 30 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechtes Laubgehölz (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60-100 cm) anzupflanzen; die Gehölze sind in über die Pflanzfläche verteilten Gruppen zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich.

Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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

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

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. 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 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen,	

Operationsräume, Kirchen, Aulen	40dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzungen zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Dabei darf zum Schutz von Außenwohnbereichen ein Mittelungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 04/3.14 ehem. Gusstahlfabrik Fried. Krupp, Baubetriebe, Kataster-Nr. 04/3.15 ehem. Gusstahlfabrik Fried. Krupp, Walzwerk und Kataster-Nr. 04/3.17 ehem. Gusstahlfabrik Fried. Krupp, Warmbehandlung, erfasst.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

III. Textliche Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

Im gesamten Plangebiet ist mit Tagbrüchen in Folge tagesnahen (Uralt-) Bergbaus zu rechnen; sie sind bei den weiteren Erkundungsmaßnahmen daher durch gezielte Bohrungen zu erkunden und im Bedarfsfall vor Baumaßnahmen zu sanieren. Hierzu ist zunächst eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen und durchzuführen.

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnstromleitung

In den Bebauungsplan wurde die planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung 0461 Abzw. Essen mit Schutzstreifen, jeweils 10 m beidseitig der Leitungsachse, übernommen, soweit sie das Plangebiet betrifft.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Eine örtliche Kontrolle der Höhenlage vom Leiterseil wird empfohlen.
2. Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind der DB-Energie zeitnah anzuzeigen und zu dokumentieren.

3. Die DB-Energie haftet nicht für die Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen - z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis - auftreten.
4. Im Schutzstreifen und sich darin befindliche Gebäude dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.
5. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB-Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für eventuell erforderliche Abschirmungen.
6. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller/in oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
7. Der Schutzstreifenbereich muss der DB-Energie für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
8. Werden später Änderungen oder Erweiterungen der Bahnstromleitung notwendig, wird dieses vom Bauherrn/Betreiber geduldet. Dabei wird davon ausgegangen, dass dem Bauherrn/Betreiber keine finanziellen Kosten entstehen.
9. Die DB-Energie ist bei der weiteren Planung direkt zu beteiligen. Vor Beginn der Arbeiten ist die DB-Energie rechtzeitig (min. 14 Tage) zur Unterweisung der bauausführenden Firmen zu verständigen.

V. Hinweise

1. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

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

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung Berthold-Beitz-Boulevard III. Bauabschnitt, Ingenieurbüro Helmert, Aachen, Mai 2013
- Verkehrsuntersuchung Eckgrundstück Berthold-Beitz-Boulevard, Ingenieurbüro Helmert, Aachen, Oktober 2013
- Schalltechnische Untersuchung zum 3. Bauabschnitt des Berthold-Beitz-Boulevards in Essen, Peutz Consult, Dortmund, Mai 2013
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4/11 „Berthold-Beitz-Boulevard, 3. Bauabschnitt“ in Essen, Peutz Consult, Dortmund, Mai 2013
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 4/11 „Berthold-Beitz-Boulevard, 3. Bauabschnitt“, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen, Juli 2013
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4/11 „Berthold-Beitz-Boulevard, 3. Bauabschnitt“, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen, Juli 2013
- Bewertung der Kanal- und Straßentrasse für die Haupterschließung des Krupp'schen Gürtels im Essener Westviertel, Asmus + Prabucki, Essen, Juli 2002
- Bericht über Untergrunduntersuchungen im Bereich des „Berthold-Beitz-Boulevards, BA 3“, Asmus + Prabucki, Essen, Juni 2013

2. Städtische Satzungen

Satzung zum Schutz 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).

3. Schienenverkehr

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Anlagen für Schienenverkehr planfeststellungsersetzend.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Der Baubeginn sollte 14 Tage vor der geplanten Maßnahme der Stadtarchäologie (Dr. Hopp) schriftlich mitgeteilt werden.

5. Bodenaushub

Vor Beginn der Baumaßnahme ist dem Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde, UAWB) ein entsprechendes Entsorgungskonzept für die anfallenden Aushubmassen vorzulegen. Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gem. § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der UAWB im Umweltamt der Stadt Essen, Rathaus, 45121 Essen, [E-Mail: uawb@umweltamt.essen.de](mailto:uawb@umweltamt.essen.de), durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

Ansprechpartner: Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Herr Pressert, Tel.: 0201-8859508, FAX: 0201-8859559. 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). Sie ist dem Umweltamt zeitnah vorzulegen.

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

Die Straßenentwässerung muss nicht-versickerungsfähig ausgelegt werden (Abdichtung gegenüber dem Untergrund) und es muss eine Ableitung des Drainagewassers vorgesehen werden. Die Versiegelung von Kontaminationspunkten muss dauerhaft gesichert werden und ggf. zukünftig erneuert oder wieder hergestellt werden, falls sich diese Notwendigkeit ergibt.

Ansprechpartner bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) ist Herr Kuhn, Tel.: 0201-8869210, bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) Herr Braun, Tel.: 0201-8859115.

6. Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche ist daher vorzunehmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

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

7. Bergbau

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Essen I“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.