

**Textliche Festsetzungen:**

## 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Erdgeschoß allgemein zulässig, in den übrigen Geschossen ausnahmsweise zulässig. Im Staffelgeschoß sind auch Wohnungen zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 100 % zulässig.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB darf die Traufhöhe des III. Geschosses eine max. Höhe von 171,10 m ü. N.N. nicht überschreiten. Das Gebäude darf eine max. Höhe von 175,70 m ü. N.N. nicht überschreiten.

## 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Verkehrslärm durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in den Innenräumen die in der VDI- Richtlinie 2719, Tabelle 6, genannten Werte für Arbeits- und Wohnräume nicht übersteigt.

Dies ist an den durch Signatur gekennzeichneten Gebäudefronten durch folgende Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  bei Außenbauteilen gem. DIN 4109-Schallschutz im Hochbau zu gewährleisten:

Signatur  A A  (Lärmpegelbereich VI)  $R'_{w,res}$  = 45 dB

Signatur  B B  (Lärmpegelbereich V)  $R'_{w,res}$  = 40 dB

Signatur  C C  (Lärmpegelbereich IV)  $R'_{w,res}$  = 35 dB

Signatur  D D  (Lärmpegelbereich III)  $R'_{w,res}$  = 30 dB

2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des V+E-Planes die Verwendung von Stein- und Braunkohle zur Energiegewinnung nicht zulässig.

**Textliche Kennzeichnungen**

## 1. Bergbauliche Einwirkungen

Im Geltungsbereich dieses V+E-Planes ist eine Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau betrieben worden, die sich nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken wird.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann in dem Plangebiet oberflächennaher, widerrechtlicher Bergbau möglicherweise umgegangen sein, welcher nicht in den amtlichen Unterlagen verzeichnet ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis durch einen Sachverständigen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu erbringen. Ggf. müssen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.

## 2. Bodenbelastung

Im Bereich des V+E-Planes hat sich eine Tankstelle befunden. Der Bereich der ehemaligen Tankstelle ist in das Altlastenverdachtskataster eingetragen. Die festgestellte Kontaminierung ist nicht besorgniserregend, es besteht kein Sanierungsbedarf.

Während der Baumaßnahme ist bei sämtlichen Erdarbeiten eine gutachterliche Aufsicht erforderlich. Bei Verdacht auf Kontamination ist der betroffene Bodenaushub in vorbehaltenen Containern zu lagern.

### Hinweise

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses V+E-Planes 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. Der Geltungsbereich des V+E-Planes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim.
3. Gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.1992 ist die Einleitung von Dränagewasser in die öffentliche Abwasseranlage nicht zulässig.
4. Folgende Gutachten liegen dem V+E-Plan zugrunde und können bei den zuständigen Fachämtern der Stadt Essen eingesehen werden:
  - "Orientierende Altlastenuntersuchung" Büro Siedek + Kügler, Essen
  - "Schalltechnische Untersuchung" Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach
  - "Landschaftspflegerischer Beitrag" KSP Architekten BDA  
Engel Kraemer Zimmermann