

1. Textliche Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen"

In dem Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, Praxen;
- Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben;
- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Fitness, Kindergarten).

1.2 In dem Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

Höhe baulicher Anlagen

In dem Baugebiet "Wohn- und Bürogebäude mit ergänzenden Nutzungen" sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis 2,0 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

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

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) näher bestimmt.

3.2 Ein Vorspringen von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baugrenze ist in geringfügigem Ausmaß maximal bis 1,50 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Brückenbauwerk

In den mit der Signatur Brückenbauwerk festgelegten Flächen ist eine Überbauung der Böschung durch Brücken für private Zuwegungen/Hauseingänge zulässig. Die Brücken sind in der Höhenlage auf den Bezugspunkt Gehwegkante Brosweg auszurichten und dürfen eine Breite von maximal 2 m nicht überschreiten.

5. Natur, Landschaft und Begrünung

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

5.1.1 Flachdachbegrünung

Die Flachdächer der Kuben sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Die Flachdächer der Podien sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 20 cm. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Terrassenflächen etc.. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Flächen nicht überschreiten.

5.1.2 Stellplatzbegrünung

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 m 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.

6. Böschung

Für die als „Böschungsbereich mit Maßnahmen zur Hangsicherung und Standsicherheit“ festgelegte Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der untere Bereich mit dem Gebäudeanschluss an den Böschungsverlauf dient der Oberflächenwasserrückhaltung und -ableitung des aus dem Hang ablaufenden Niederschlagswassers in Mulden und wird gärtnerisch gestaltet. Die Bestandsbäume in diesem Bereich werden entfernt. Bestandsbäume im Bereich der in den Hang eingerückten Gebäudekörper und der erforderlichen Baugruben werden ebenfalls entfernt.
- Im Hangbereich sollen die Bestandsbäume in einem fünf- bis zehnjährigen Pflegeurnus auf den Stock gesetzt und einzelne Bestandsbäume erhalten werden – damit bleibt der Erosionsschutz des Hanges an diesen Baumstandorten erhalten. Nicht standsichere und vorgeschädigte Bäume werden gerodet. Es werden besondere Maßnahmen für die Standsicherheit der Böschung vorgesehen im Bereich einer Felsnase östlich des Bestandsgebäudes. Die Sicherung erfolgt mit einem feinmaschigen Stahlnetz auf ca. 150 m² Fläche. Der Bewuchs in dem zu sichernden Bereich muss vor dem Einbau eines Stahlnetzes entfernt werden. Die weitere Hangfläche wird mittels Anspritzbegrünung gegen Erosion geschützt. Gestaltungsziel ist eine extensive Wiesenfläche.
- Oberhalb des Hanges bleibt der Baumbestand soweit möglich erhalten und wird bei Bedarf auch ergänzt. Rodungsmaßnahmen sind notwendig für die Ausgangspunkte der beiden östlichen Brücken zu den Punkthäusern (die westliche Brücke liegt im Bereich des bestehenden Hochhauses), ggf. zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Gebäude und evtl. für die Beseitigung der baulichen Anlagen (Hochhaus).

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern -, DIN EN ISO 10140-2 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frielingsdorfweg /Brosweg"; Jürgensmann Landers Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB, Duisburg; Juni 2017;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frielingsdorfweg/Brosweg“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; Jürgensmann Landers Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB, Duisburg; August 2018;
- Bericht zur Baugrundsituation auf einem Grundstück am Frielingsdorfweg in Essen; Asmus + Prabucki Ingenieure Beratungsgesellschaft mbH, Essen; Mai 2017;
- Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Frielingsdorfweg/Brosweg“ in Essen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum; August 2018;
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Frielingsdorfweg/Brosweg“ in Essen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum; August 2018;

3. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

4. Städtische SatzungenSpielplätze

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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019 S. 36)".

5. Bodendenkmäler

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

6. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 30/2.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um die Verfüllung ehem. Ziegeleigelände Heidhauser Str./Frielingsdorfweg.

Zudem befinden sich die nachstehend aufgeführten kontaminationsverdächtigen Flächen (KV-Flächen) im Plangebiet:

KV-Nr. 202 - Verbandstoffe/Baumaschinen/u.a. Frielingsdorfweg 12

KV-Nr. 203 - Brems- u. Kupplungsbeläge/Verpackungen/u.a. Frielingsdorfweg 17

KV-Nr. 204 - Chemikalien/Mietwagen/u.a. Brosweg 16 -18.

Der Planbereich ist größtenteils durch eine langjährige gewerbliche Nutzung geprägt.

In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenstimmungen der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachbereich 59-4) zur Altlastenthematik (z.B. gutachterliche Begleitung, Dokumentation etc.) zu rechnen.

7. Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

8. Bergbau

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

Für die im Plangebiet verzeichneten Flöze Finefrau und Girondelle sind weitere Untersuchungen bezüglich möglicher Hohlräume oder Verbruchzonen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt, nach dem Rückbau der Gebäude und Hallen die Ausbisslinien der Flöze freizulegen und Bohrungen in Fallrichtung der Flöze auszuführen, um mögliche Hohlräume und Verbruchzonen innerhalb der gründungsrelevanten Tiefe festzustellen.