

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

In den Gewerbegebieten GE 1a und GE 2a sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen sind der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz- Anhängern, Booten und Zubehör. Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittel erzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

##### 1.1.2 Nutzungseinschränkungen aufgrund des Abstandserlasses

Die Gewerbegebiete sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) wie folgt gegliedert:

#### a) Nicht zulässig sind

- im GE 1 und 1a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI
- im GE 2 und 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V

#### b) Ausnahmsweise zulässig sind

- im GE 1 und 1a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI
- im GE 2 und 2a Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V

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 1998 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

## 2. Natur und Landschaft

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

2.1.1 In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung relevanten Teile der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> dieser 20 % des Baugrundstücks ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über das Baugrundstück verteilt zu pflanzen. Außerdem sind pro Grundstück auf 30 % dieser 20 % des Baugrundstücks standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

2.1.2 Innerhalb der privaten Grünflächen ist pro Grundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grünfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die private Grünfläche verteilt zu pflanzen. Außerdem sind pro Grundstück auf 30 % der privaten Grünfläche standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Diese

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.


2.1.3 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze 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 Anfahrtschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

2.1.4 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv 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.

2.1.5 Bei den Pflanzmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsfreileitung und dessen Schutzstreifen sind die Anforderungen des Leitungsträgers zu beachten (vgl. III.2).

### 3. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den mit z. B.  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Schalldämmung 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	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III - V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung konkreter Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

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

### 1. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

### III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

#### 1. Denkmäler nach Landesrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das nach §3 DSchG eingetragene Baudenkmal „Tiegelgußdenkmal“.

#### 2. Hochspannungsfreileitung

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE Transportnetz Strom GmbH. Im Schutzstreifen sind Gebäude mit einer Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 auszuführen. Glasdächer sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 85 m üNN erreichen.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 30,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Transportnetz Strom GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE Transportnetz Strom GmbH.

### IV. Hinweise

#### 1. Erschließungsvertrag

- Erschließungsvertrag mit Regelung zum Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Altendorfer Straße / Hans-Böckler-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches)

#### 2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Krupp-Gürtel, ThyssenKrupp-Quartier, planB Alternativen, Landschaftsarchitekten, Duisburg, Februar 2007
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für die Grundstücke der geplanten "Automeile" nördlich und östlich des ThyssenKrupp Quartiers in Essen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, August 2006
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ThyssenKrupp Quartier an der Altendorfer Straße in Essen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, August 2006
- Fachbeitrag zum Umweltbericht, Sachgebiete ‚Boden-Grundwasser‘ Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Dezember 2006
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ThyssenKrupp Quartier an der Altendorfer Straße in Essen – Ergänzung zum Pfad Boden-Grundwasser, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Januar 2007
- Verkehrsuntersuchung ThyssenKrupp Quartier, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Januar 2007
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ThyssenKrupp Quartier in Essen – Verkehrslärm, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, März 2007
- Errichtung eines Landschaftsbauwerks im Bereich der ehemaligen Titanhallen, Anlage zum Bauantrag, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, Januar 2007
- Beseitigung bzw. Sicherung verunreinigten Bodenmaterials im B-Plangebiet des ThyssenKrupp Quartiers in Essen-Westviertel, Asmus + Prabucki Ingenieure, Sachstandsbericht mit Plan- und Fotodokumentation, Essen, 14. Aug. 2007

### 3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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).

### 4. Umgang mit Bodenfunden

Im Plangebiet ist mit industriearchäologischen Bodenfunden zu rechnen. Das Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu informieren.

### 5. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

### 6. Kampfmittel

Bei erheblichen Erdarbeiten (> 80 cm) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt einzuschalten.

### 7. Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen (gefährlichen) Abfällen, z. B. kontaminierte Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

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.

### 8. Bodenbelastungen

8.1 Der gesamte Verfahrensbereich wurde industriell genutzt. Punktuelle Bodenbelastungen, die im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen nicht entdeckt wurden, können nicht ausgeschlossen werden.

8.2 Der mit sonstiger Signatur 'Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen' umgrenzte Bereich mit dem Index [A] wurde industriell genutzt. Punktuelle Bodenbelastungen, die im Rahmen der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen nicht entdeckt wurden, können nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich wurde ein mit einer Bentonitmatte abgedecktes Erdbauwerk errichtet.

Im Zuge künftiger Baumaßnahmen auf dem Gelände ist sicherzustellen, dass entweder eine Flachgründung oberhalb der eingebrachten Bentonitmatte erfolgt, oder, bei tiefer greifenden Baumaßnahmen ein lückenloser Anschluss der Bentonitschicht an den zukünftigen Baukörper erfolgt.

8.3 Der gesamte Verfahrensbereich wird von verunreinigtem Grundwasser durchströmt. Eine Grundwassernutzung ist auszuschließen.

8.4 Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

### 9. Bergbau

Bei Baumaßnahmen, die im westlichen Teil des Verfahrensgebietes stattfinden sollen, ist der Bergwerkseigentümer, die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Eberhardstraße 12 in 44145 Dortmund, zu beteiligen.