

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen und Aufzugsüberfahrten sowie Treppenhäusern mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) - mindestens aber um 2,0 m - von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an der Fläche für Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Der entsprechende Flächenanteil berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Flächenanteil in m}^2 = \text{Gemeinschaftsfläche in m}^{2*} \times x / 100$$

$$x = \text{Grundstücksfläche in m}^{2*} 100 / \text{Summe aller Grundstücksflächen in m}^2$$

Begünstigte sind die Eigentümer der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1.

2.2.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 2 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF gekennzeichneten Teilfläche kann eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Dabei muss die lichte Höhe zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche und der Unterkante der Gebäudeteile mindestens 6,0 m betragen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind Ein- und Ausfahrten zu der Gemeinschaftsanlage „Gemeinschaftshochgarage (GGa)“ bzw. zu der Tiefgarage ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 ist in der als Gemeinschaftsanlage „Gemeinschaftshochgarage (GGa)“ festgesetzten Fläche eine Hochgarage mit maximal vier Geschossen zur Unterbringung der Bewohner- und Besucherstellplätze und Fahrradabstellplätze zulässig. Damit sind im übrigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA Teil 1 Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen nicht zulässig.
- 5.2 Die Gemeinschaftshochgarage und der dafür vorgesehene Zufahrtsbereich an der Bäuminghausstraße sind in ihrer Funktion als Stellplatzanlage und Zufahrtsbereich ausschließlich den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA Teil 1 zugeordnet.

6. Natur und Landschaft

- 6.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 - 6.1.1. 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.
 - 6.1.2. Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
 - 6.1.3. In der Pflanzgebotsfläche (A) sind Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe größer 20 m), in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.
 - 6.1.4. In der Pflanzgebotsfläche (B) sind Sträucher in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60 - 100 cm in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Innerhalb der Fläche ist an sechs über die Länge des Parkhauses verteilten Abschnitten auf eine vorgelagerte Strauchpflanzung zu verzichten und auf mindestens 7,5 m Breite eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Es sind in diesen Abschnitten mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Alle An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

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





- 7.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Hövelstraße und die Bäuminghausstraße sowie die nördlich der Hövelstraße verlaufenden Eisenbahnstrecken 2650 und 2277 der Deutschen Bahn 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 (Mittlungspegel 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	40 dB(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 Nutzung 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.

- 7.2. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Maßnahmenbestimmung „Schallhindernis“ ist auf der gesamten Länge von der nordwestlichsten Begrenzung der Fläche bis zur angrenzenden Bebauung im Süden an der Bäuminghausstraße ein zusammenhängendes, geschlossenes Schallhindernis mit der Mindesthöhe von 73,0 m und einer Maximalhöhe von 73,5 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) zu errichten. Im Süden ist dieses Schallhindernis mit der Bebauung an der Bäuminghausstraße baulich zu verbinden und damit ein Lückenschluss zu garantieren (vgl. 8.2). Die Luftschalldämmung DLr muss gem. ZTV-Lsw 06, 2006, „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“, mind. 24 dB(A) betragen.
- 7.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind innerhalb der mit  markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den nach Süden oder Westen orientierten Gebäudeseiten ab einer Höhe von 69,0 m ü. NHN offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, ausgeschlossen. Darüber hinaus gilt für einige der mit Schrägschraffur markierten Bereiche der Ausschluss von offenbaren Fenstern, wie folgt:
 Innerhalb des mit  markierten Bereichs mit der Bezeichnung „A1“ gilt diese Regelung für alle Geschosse in den nach Süden oder Westen orientierten Gebäudeseiten.
 Innerhalb des mit  markierten Bereichs mit der Bezeichnung „A2“ gilt diese Regelung für alle Geschosse in den nach Norden oder Westen orientierten Gebäudeseiten,
 Innerhalb des mit  markierten Bereichs mit der Bezeichnung „A3“ gilt diese Regelung für alle Geschosse oberhalb des Erdgeschosses in den nach Westen orientierten Gebäudeseiten.

Alternativ sind in allen vorgenannten Bereichen öffentbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

- 7.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 sind innerhalb des mit  markierten Bereichs mit der Bezeichnung „B1“ ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Süden oder Westen orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig.
Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln <62 dB(A) entstehen oder wenn sie vollständig mit einer Mindestschalldämmung von 5 dB(A) eingehaust werden.
- 7.5. Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.2 bis 7.4 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 8.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 ist eine Nutzung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen erst dann zulässig, wenn innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Schallhindernis (s. Nr. 7.2.) vollständig hergestellt ist.
- 8.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern [1] und [2] eine Nutzung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen zudem erst dann zulässig, wenn innerhalb des mit  markierten Bereiches mit der Bezeichnung „B1“ zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der gesamten festgesetzten Baulinie ein Gebäude mit einer Höhe von mindestens 71,9 m ü. NHN errichtet ist. An der westlichen Seite ist dieses Gebäude mit dem auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen angrenzenden Schallhindernis baulich zu verbinden und damit ein Lückenschluss zu garantieren (vgl. 7.2).
- 8.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern [3] und [4] eine Nutzung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen zudem erst dann zulässig, wenn innerhalb des mit  markierten Bereiches mit der Bezeichnung „B2“ zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein zusammenhängendes Gebäude mit einer Länge von mindestens 72 m und einer Höhe von mindestens 68,9 m ü. NHN errichtet ist.
- 8.4. Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass geringere Maße als die oben aufgeführten ausreichen.

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

1. Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 BauO NRW)

- 1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Die Gemeinschaftshochgarage (GGa) ist auf ihrer östlichen Seite in Richtung der angrenzenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 mit einer geschlossenen Fassade zu errichten.
- 1.2. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Mineralische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Tiefenbergbaus. Dieser hat keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche.

Darüber hinaus liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die im Bergbau-Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) erfasste ehemalige bergbauliche Betriebsstätte:

- Wetterschacht Barbara der Schachanlage Vereinigte Helene und Amalie/BAT-Kat-Nr.: 4507-S-027

Der ehemalige Schacht Barbara hat noch Einfluss auf die oberflächliche Nutzung. Er wurde dauerhaft standsicher verfüllt und es wurde eine Entgasungsausrichtung eingebaut. Das Ausblasende befindet sich in einer Höhe von 58,38 m ü. NHN. Bei der baulichen und sonstigen Nutzung sind folgende Sicherheitsabstände einzuhalten:

- Fahrwege und Gebäude, die mind. 1 m niedriger sind als das Ausblasende: 10 m
 - Gebäude, deren Höhe größer als das Ausblasende ist: 15 m
 - Feuer- und explosionsgefährdete Bereiche: 20 m
 - Um die Entgasungseinrichtung herum sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich
- Zur Sicherung der Entgasungseinrichtung wird je nach Nutzung des Umfeldes ein Anfahrerschutz als Sicherungsmaßnahme notwendig. Dies ist auf der Ebene von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist von einer Bebauung des Schachtkopfes abzusehen. Jede bauliche Veränderung und Nutzungsänderung in den Schachtschutzbereichen bedarf der Genehmigung des Bergwerkseigentümers, hier der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg.

Die Lage der Entgasungseinrichtung und der Sicherheitsabstände ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

IV. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 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.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung für ein geplantes Bauvorhaben auf dem Barbaragelände an der Bäuminghausstraße in Essen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 31.10.2017
- Verkehrsuntersuchung für ein geplantes Bauvorhaben auf dem Barbaragelände an der Bäuminghausstraße in Essen – ergänzende Untersuchungen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 22.03.2019
- Verkehrsuntersuchung für ein geplantes Bauvorhaben auf dem Barbaragelände an der Bäuminghausstraße in Essen – 2. ergänzende Untersuchung, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 09.03.2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21/18 „Bäuminghausstraße/Hövelstraße (Baggerübungsplatz) der Stadt Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 09.03.2021
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Bäuminghausstraße/Hövelstraße“ der Stadt Essen, Umweltbüro Essen, Essen, März 2021
- Artenschutzprüfung, Stufe I – Vorprüfung im Rahmen geplanter Gehölzbeseitigungen auf dem Betriebsgelände des Bauindustrieverbandes NRW e. V. Bäuminghausstraße 164 in 45326 Essen, Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR, Osnabrück, 15.12.2017

- Barbara-Gelände des ABZ Bäuminghausstraße 164, 45239 Essen: Stellungnahme zu möglichen Einwirkungen aus dem ehemaligen Bergbau auf die Tagesoberfläche, ELE Beratende Ingenieure GmbH - Erdbaulaboratorium Essen, Essen, 15.12.2016
- Schacht Barbara, Bäuminghausstraße 164 in 45326 Essen, Abschlussbericht über die durchgeführte Sanierungsmaßnahme, Gutachterbüro Raabe, Lünen, 23.11.2016
- Barbaragelände des ABZ, Bäuminghausstraße 164, 45239 Essen, Bewertung von Grund und Boden aus geotechnischer und umwelttechnischer Sicht, ELE Beratende Ingenieure GmbH - Erdbaulaboratorium Essen, Essen, 13.05.2016
- Bericht über die Standsicherheit der Stützwandkonstruktion des Barbara-Geländes, Essen, BS Bauconsult & Sachverständigen Büro, Oer-Erkenschwick, 20.08.2015
- Barbaragelände des ABZ, Bäuminghausstr. 164, Essen: E-mail-Anfrage der bPlan Ingenieurgesellschaft vom 18.07.2016, Ergänzung vom 24.02.2020, Versickerung von Niederschlagswasser, ELE Beratende Ingenieure GmbH - Erdbauilaboratorium Essen, Essen, 05.03.2020
- Baugebiet Barbaragelände/Bäuminghausstraße, Essen (ESBB) – Planung der öffentlichen abwasser- und verkehrstechnischen Erschließung, bPLAN Ingenieurgesellschaft Dipl.-Ing. Beaupain.Günster GbR, Essen, 15.04.2019
- Bericht über die Standsicherheit der Stützwandkonstruktion, weitere Bereiche, sowie der Brückenkonstruktion über dem Fuß- u. Radweg des Barbara-Geländes, Essen, BS Bauconsult & Sachverständigen Büro, Oer-Erkenschwick, 11.05.2021
- Bericht über den Einfluss der geplanten Abwasseranlage auf die Standsicherheit der Stützwandkonstruktion des Barbara-Geländes, Essen, BS Bauconsult & Sachverständigen Büro, Oer-Erkenschwick, 06.10.2021

3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag u. a. mit Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, zum Artenschutz sowie zum Mobilitätskonzept und zur Gestaltung der Fassade der Gemeinschaftshochgarage.

4. Städtische Satzungen

4.1. Baumschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

4.2. Spielplatz

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 30.09.1997, zuletzt geändert am 26.10.2001 und am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, vom 10.10.1997, vom 02.11.2001 und vom 08.03.2019, (Änderung der §§ 1 Abs. 1 und 2, 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 2 und 3, 5 Abs. 1 und 2, 7 Abs. 1 und 10)).

4.3. Stellplatzsatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung 6.24 der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.07.2020)

5. Umgang mit Bodendenkmälern

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

6. Ableitung von Niederschlagswasser

Das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten.

7. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

8. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter folgenden Katasternummern erfasst:

- Kataster-Nr. 25/1.04 (Zeche Sälzer Amalie, Schachanlage Barbara)
- Kataster-Nr. 25/3.04 (Teilbereich der Gussstahlfabrik Krupp, Radreifenwalzwerk und Lokomotivfabrik)
- Kataster-Nr. 25/3.20 (Teilbereich der ehemaligen Zechen- und Industriegleisanlage, Verbindung Bahnhof Altenessen - Segeroth)

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender Abfälle (z. B. belasteter Bodenaushub) zu rechnen.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

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

Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

10. Standsicherheit der Stützwandkonstruktion

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verkehrsbelastung der Stützwand im Nordosten des ehemaligen Baggerübungsgeländes bei dem unvollständigen Kenntnisstand über deren Geometrie und Gründung nicht nachweisbar ist.

Die eingesetzten Bauverfahren sind so zu wählen, dass Zusatzlasten auf die Stützwand vermieden und Erschütterungseinwirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Verkehrslasten durch Baugerät oder Bodenschüttungen sind im Bereich zwischen der geplanten Abwasseranlage und der Stützwand zu vermeiden. Zur Verdichtung der Auffüllung von Arbeitsräumen sollten Rüttelplatten oder Anbaugeräte kleiner Bauart verwendet werden. Es wird dringend empfohlen, die Lage der Stützwand und deren Zustand auf der Außenseite während der Baumaßnahme messtechnisch zu beobachten. Mit Erschütterungsmessungen können die Einwirkungen auf die Stützwand auf Grundlage der DIN 4150, Erschütterungen im Bauwesen, Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen, beurteilt werden.