

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO "Büros und Verwaltungen / messebezogene Nutzungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kindertageseinrichtungen sowie messebezogene Dienstleistungsbetriebe, Kongreßeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen des ruhenden Verkehrs zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

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

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

3. Tiefgaragen (§ 12 Nr. 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Begrünung von Pflanzflächen

Die festgesetzte Pflanzfläche parallel der südlichen Plangebietsgrenze ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dauerhaft zu begrünen; dabei ist je angefangene 500 m² Pflanzfläche ein standortgerechter mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Außerdem sind auf 30 % der Pflanzfläche standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten (auch Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen) zulässig. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist und erhalten bleibt, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich.

Die festgesetzte Pflanzfläche parallel der Luxemburger Straße ist dauerhaft zu begrünen. Dabei ist pro Grundstück je angefangenen 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist und erhalten bleibt, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich.

4.2 Begrünung von Tiefgaragen

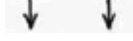
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden oder Teil des gestalteten Vorfahrtbereiches parallel der Norbertstraße sind, unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig. Anstelle der Begrünung ist auch die Anlage gestalteter Teichanlagen zulässig.

4.3 Dachbegrünung

Flachdächer mit Ausnahme von Glasdächern sowie von Gebäudeteilen, die mehr als 5 Vollgeschosse aufweisen, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche, die für gestaltete Aufenthaltsbereiche, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) bzw. Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Mittlungspegel Lm tags dB(A)	Schalldämmmaße f. Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R'w,res dB(A)	Schalldämmmaße für Bürräume u.ä. R'w,res dB(A)
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

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

II. Textliche Kennzeichnung

Aufgrund der ganzflächig vorhandenen Auffüllungen und der damit verbundenen Altlastenproblematik ist es erforderlich, dass zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem evtl. kontaminierten Bodenaushub die entsprechenden Erdarbeiten durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen begleitet werden.

Auf den zukünftig nicht überbauten Freiflächen ist zur dauerhaften Vermeidung eines Direktkontaktes mit dem anstehenden Boden eine geeignete Abdeckung erforderlich. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

III. Nachrichtliche Übernahme

Schutzzonen der Autobahn

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze Lagerflächen o.ä.). Feuerwehrumfahrten, Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
2. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

IV. Hinweise

1. Satzungen der Stadt Essen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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).

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

3. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadtarchäologie Essen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hinzuweisen.

4. Bodenaushub

Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, dass kontaminiertes Erdreich im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt – Altlasten - sind unverzüglich zu informieren.

5. Grundwasser

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

Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu befürchten. Da jedoch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzusehen.

6. Luftrechtliche Zustimmung der Bezirksregierung

Bauvorhaben ab einer Höhe von 157,00 m über NN bedürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

7. Hauptentsorgungsleitung der Entwässerung Essen GmbH

Sämtliche Maßnahmen im Bereich der festgesetzten unterirdischen Hauptentsorgungsleitung / Regenwasserkanal sowie des parallel dazu festgesetzten Leitungsrechtes sind mit der Entwässerung Essen GmbH abzustimmen.

8. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Diese sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen.

9. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, umweltbüro essen, (Essen, Februar 2007)
- Verkehrsgutachten, blanke-ambrosius (Essen, Februar 2007)
- Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1990
- Altlastenuntersuchung, Erdbaulaboratorium, Essen 1998
- Lärmberechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 1998 (mit Ergänzung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Januar 2007)