

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Tankstellen und Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch gepflasterte Hofflächen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen zulässig.

4. Verkehr, Ver- und Entsorgung

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Erblasserin Essen GmbH (ESG) ist die Errichtung von Bäumen oder Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

5. Natur und Landschaft

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Offene Stellplätze sind mit Ausnahme von Zufahrten und Fahrgassen so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

6. Immissionsschutz

6.1 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 Symbol gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

7. Genehmigungsflächen nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim innerhalb des sogenannten 4 km-Kreises, ca. 2.500 m vom Flughafenbezugs punkt entfernt.

8. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

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.

9. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegründung einzulassen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern.

10. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

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

1. Gestalterische Festsetzungen nach Bau NRW (§ 86 Bau NRW)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 Bau NRW)
Die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäudehöhe über Normal-Null darf auf Flachdächern durch die Errichtung von Bauwerken oder Anlagen einschließlich Aufzugsbefahrten um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2. Betriebsgeräusche

2.1 Gewerbelärm
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an bestehenden oder geplanten schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden folgende Schalldämmmaßnahmen festgelegt:

3. Sonstiges

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzvorschläge von Bäumen etc. sind im Rahmen der Ausführlingsplanung zu konkretisieren.

IV. Ergänzende Festlegungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Baugebiet „Stadtteilzentrum (MK)“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
• Einzelhandelsbetriebe gemäß 1.2 bis 1.3,
• Dienstleistungsbetriebe,
• gastronomische Einrichtungen,
• Betriebe und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke,
• Bürgerklub/Tanzverein,
• sonstige Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
• Wochenmarkt

2. Betriebsgeräusche

2.1 Gewerbelärm
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an bestehenden oder geplanten schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden folgende Schalldämmmaßnahmen festgelegt:

3. Sonstiges

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten westlichen und östlichen Anlieferbereiche der Einzelhandelnutzungen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 10 m zur westlich gelegenen und 6 m zur östlich gelegenen Rampe auszuführen.

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde
- Durchführungsvertrag
- Gutachten

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von April 2006, Büro I. Hahn, Essen
- Schalltechnische Untersuchung von April 2006 Peutz Consult, Düsseldorf
- Verkehrstechnische Untersuchung von Oktober 2003 / April 2006 und ergänzende Stellungnahme von April 2006, gevas humberg & partner, Essen

3. Satzungen

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtbl. d. Stadt Essen Nr. 28, S. 277), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtbl. d. Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

4. Bodennutzung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/03 "Verlängerte Fulerumer Straße/Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)" liegt im Bereich des gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugebietsschutz (BauGB) Umlegung "Verlängerte Fulerumer Straße", U 5/77. Für die Grundstücke Fulerumer Straße, Hatzper Straße, Kirschbaumweg, Gemarkung Haarzopf Flur 4 Flurstücke 851, 852, 853, 854, 856 (neue 861-900 und 908-910) wurden bereits Beschlüsse nach § 76 BauGB (Vorwegnahme der Entscheidung) gefasst.

5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmal / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nur geringfügig zulässt, ist in allen Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. Genehmigungsflächen nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim innerhalb des sogenannten 4 km-Kreises, ca. 2.500 m vom Flughafenbezugs punkt entfernt.

8. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

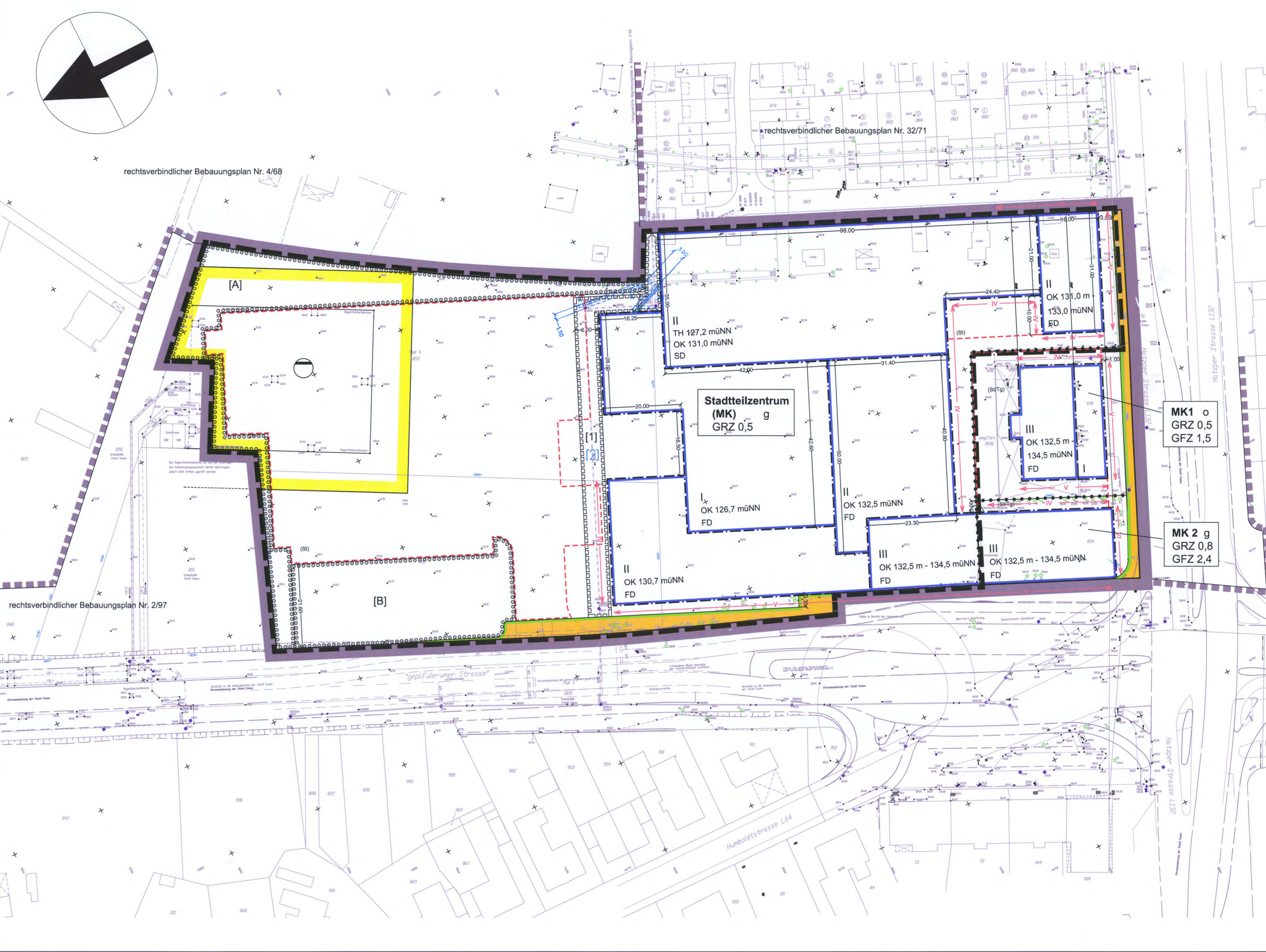
Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

9. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegründung einzulassen.

10. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.



Planzeichenerklärung

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (MK) and Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, III, TH, OK). It lists various symbols and their corresponding planning parameters.

Table with 2 columns: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen and Verkehrsflächen. It defines symbols for building types (offene, geschlossene) and traffic areas (public, street boundary).

Table with 2 columns: Flächen für Versorgungsanlagen and Sonstige Festsetzungen. It defines symbols for water supply, green spaces, and other planning features like boundaries and levels.

Table with 2 columns: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen and Sonstige Signaturen. It defines symbols for utility boundaries, existing infrastructure, and other planning markers.

Table with 2 columns: Ergänzende Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes and Art der baulichen Nutzung. It lists specific planning details and the designated use (MK).

Table with 2 columns: Rechtsgrundlagen and Stadtbereich. It lists legal references and identifies the urban district and neighborhood.

Table with 2 columns: Vorhabenbezogener Bebauungsplan and Stadtbereich. It provides details about the planning process and the specific urban district.

Table with 2 columns: Stadtbereich and Stadtbereich. It lists the urban district (III), neighborhood (Haarzopf), and other administrative details.

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen
Geschäftsbereichsvorstand GB

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
planungsbüro b.m. wegmann
diplomingenieur b.r. essen

KZA
Koschany + Zimmer Architekten
Essen

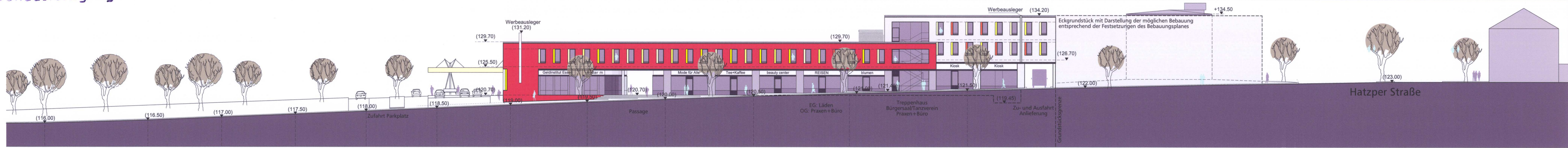
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (1) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Dieser Planentwurf, der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Baugebietsschutzes in der Zeit vom 01.08.2006 bis zum 01.09.2006 öffentlich ausgestellt.

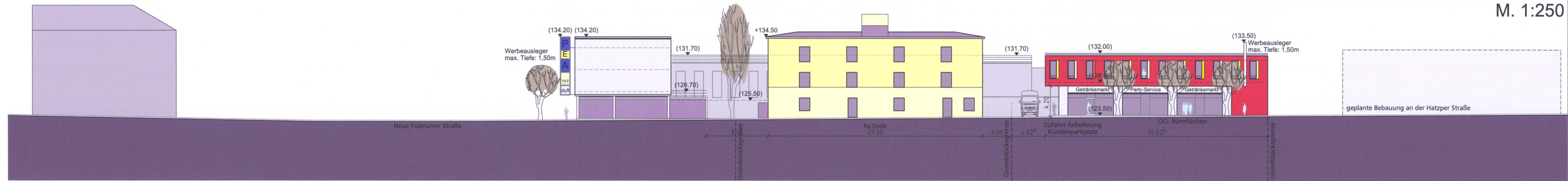
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einsch. Blatt 2 gehören zum Beschluss des Rates der Stadt vom 27.06.2006 (BGBI. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugebietsschutzgesetzes (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Essen vom 12.08.2006 veröffentlicht worden.



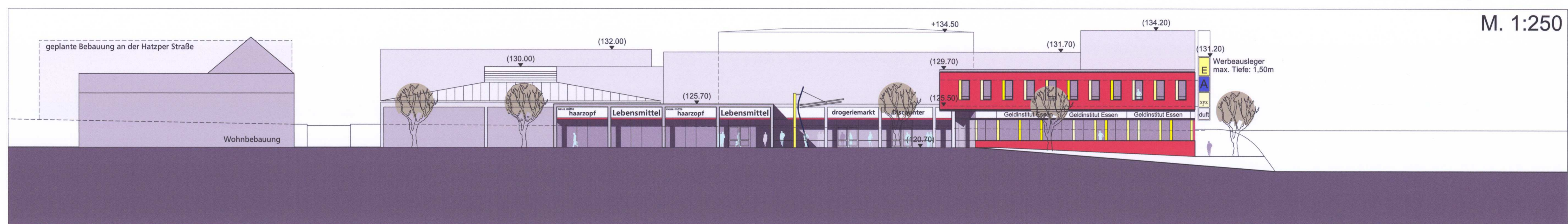
Ansicht Neue Fulerumer Straße

M. 1:250



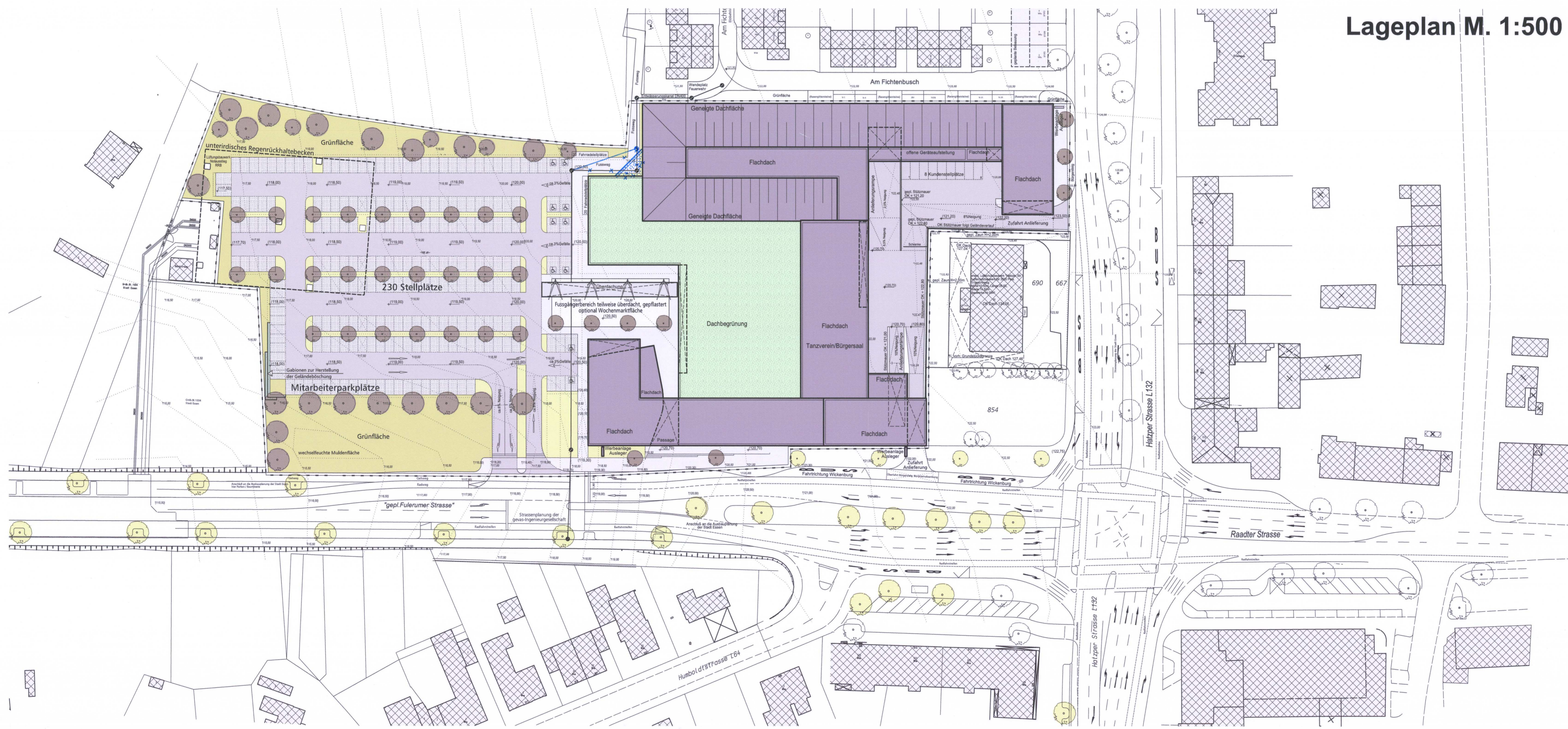
M. 1:250

Ansicht Hatzper Straße



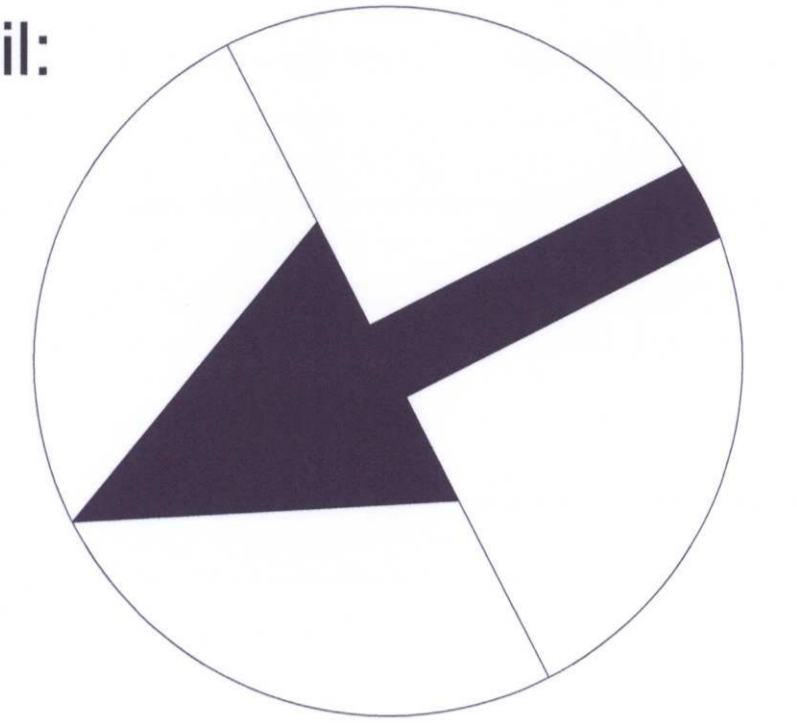
M. 1:250

Ansicht von Norden (Parkplatz)



Lageplan M. 1:500

Nordpfeil:



Legende:

- Vorhandene Bebauung
- Geplante Bebauung
- Geplante Bebauung mit Dachbegrünung
- Grünfläche für umfangreiche Begrünungsmaßnahmen
- Sonstige Grünflächen
- Versiegelte Freifläche, Asphalt
- Versiegelte Freifläche, Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster
- Versiegelte Freifläche, Pflaster
- Pflanzvorschlag Bäume (Die Anpflanzungen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan in der Ausführungsplanung zu konkretisieren)
- durch die Stadt Essen geplante Pflanzungen
- vorhandene Bäume

z.B.: 123,20 Vorhandene Geländehöhen in müNN

z.B. (123,20) Geplante Geländehöhen in müNN

z.B. (123,20) Geplante Gebäudehöhen in müNN

--- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

**BLATT 2**

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/03 "Verlängerte Fulerumer Str./ Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)"**

Architektur:  
Koschany+Zimmer Architekten **KZA**  
Rüttenscheider Straße 144  
45131 Essen  
www.kza.de

Landschaftsplanung:  
Planungsbüro Ingolf Hahn  
Tommesweg 56  
45149 Essen  
www.hahn-plan.de

Bebauungsplan:  
planungsbüro b.m.wegmann  
Almastraße 8  
45130 Essen  
www.stadtplanung-bmwegmann.de

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2/03 "Verlängerte Fulerumer Str./ Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)"

Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Essen, 23.05.2006  
Der Oberbürgermeister  
i.A.

Abteilungsleiter

