



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Gewerbe“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO „Einzelhandel und Gewerbe“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- (Großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten:
 - baumarkt spezifisches Kernsortiment (Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial, Heizungen, Ofen, Rollkäden, Markisen; Werkzeuge; Farben, Lacke und Tapeten)
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Bodenbeläge, Teppiche
 - Bödele und Zubehör
 - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
 - Büromöbel und -maschinen
 - Elektrogeräte
 - Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder, Mofas) und Zubehör
 - gartenzentriertes Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und Gefäße)
 - Möbel, Küchen
- 2. Sonstige nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgewerbe
- 4. Tankstellen
- 5. Anlagen für sportliche Zwecke
- 6. Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI Teil 1 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

In dem Mischgebiet MI Teil 2 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden allgemein und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör, Baustoffen und Brennstoffen sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % Verkaufsfäche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelherstellende Betriebe. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-8 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör, Baustoffen und Brennstoffen sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % Verkaufsfäche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelherstellende Betriebe. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VII, in dem Gewerbegebiet GE Teil 5-7 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VI, in dem Gewerbegebiet GE Teil 8 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VI, der Abstandsclassen 1998 (Anhang 1 zum RfErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V 8 S - 804/25.1 (V Nr. 1998)) nicht zulässig. Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsclassen gelten die Fußnote der Abstandsclassen-Liste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandsclassen-Listes. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Natur und Landschaft

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

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind die festgesetzten Pflanzflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zugewegungen und Zufahrten zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 8, im Mischgebiet MI Teil 2 sowie südlich der Meisenburgstraße sind in den festgesetzten Pflanzflächen zur offenen Landschaft Bäume und Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgröße von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Welche Bäume und Sträucher hier zur potenziellen natürlichen Vegetation gehören, kann der Pflanzliste des Landschaftsplanes Essen entnommen werden. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zugewegungen und Zufahrten zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 ist auf privaten Pkw-Stellplätzen pro 6 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzfläche verteilt anzupflanzen; die Baumbeste müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgröße von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst hochwachsen, sind Kletterhilfen anzubringen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

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 Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudesiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissoanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung 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	30	30
IV	35	35

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über Lüftungsbauwerke bzw. vertikal abgeschirmte Fassadenstellen ermöglicht werden.

II. Kennzeichnungen

1. **Bergbau**

Der nördliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaliger oberflächennaher Bergbaue. Darüber hinaus befinden sich nördlich anschließend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwei verlassene und verfüllte Tagesöffnungen, deren Sicherhaltstrassen die Meisenburgstraße tangieren. Der betroffene Bereich ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

2. **Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet befinden sich zwei im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführte Altlastverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche der Altlast "Verfüllung Meisenburgstraße" unter der Kataster-Nr. 49/2.01 im nordöstlichen Bereich des Verfahrungsgebietes und eine ehem. Tankstelle unter der Kataster-Nr. 49/8.04 auf dem Grundstück nördlich des Hauses im Teelbruch 65. Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

III. Hinweise

1. **Städtebaulicher Vertrag**

Folgender Vertrag liegt dem Bebauungsplan zugrunde:
 - Einziehung von Ausgleichsmaßnahmen: Januar 2006
 - Finanzierung von Ersatzmaßnahmen, September 2006

2. **Gutachten**

Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Baordnung, September 2005, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Grün und Gruga Essen, Dezember 2005; August 2006

3. **Satzungen der Stadt Essen**

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. 316).

4. **Bodenaushub**

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist anfallender kontaminierter Bodenaushub nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltsamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

5. **Kampfmittel**

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdgriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

6. **Bergbau**

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor der Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadentechnischer Standschmeltnachweis vorzulegen.

7. **Luftfahrt**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim außerhalb der Anflugsektoren, jedoch innerhalb des Umfluges von dem Flughafen Essen-Mülheim. Hier ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauwerken und Bauhilfsanlagen erforderlich, deren Höhe 149,0 m über NN überschreitet.

8. **Richtfunk**

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Wesel-Büderich 1 - Wuppertal 1, deshalb ist eine Bauhöhenbeschränkung von 149,0 m über NN zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>MI Teil 1-2 Mischgebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p>GE Teil 1-4 Gewerbegebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p>SO Sonstige Sondergebiete</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 21 BauNVO)</p> <p>0,8 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p>	<p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Belastungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger z.B. Stadtwerke Essen</p> <p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten</p> <p>Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>	<p>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Landschaftsschutzgebiet)</p> <p>Umgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 85</p> <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Messungslinie</p> <p>Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Weg</p>	<p>Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.08.1994) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom Dezember 2005</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung - Landschaftsgesetz (LGG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 802) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1504) in der derzeit gültigen Fassung
---	---	--	---	--	---	---

<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Geschäftsbereich Plänen</p> <p>Amt für Stadtplanung und Baordnung</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden hiermit bestätigt.</p> <p>Essen, den 31.01.2006</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 02.02.2005, nach welchem der Planentwurf aufgestellt und zu diesem Zweck ausgearbeitet wurde.</p> <p>Essen, den 09.02.2006</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 5 Abs. 2 des Baugesetzes in der Fassung vom 21.02.2006 bis 21.02.2006 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Essen, den 22.03.2006</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 21.11.2006, durch den der Plan und der Begründung einmündig § 10 Abs. 3 des Baugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Essen, den 14.12.2006</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 08.12.06 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 12.12.2006</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.2010 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 22.10.2010</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema) und dem Text. Die Zusammenhänge sind in den einzelnen Teilen bezeugt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 31.1.2006</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signaturen]</i></p> <p>Abteilungsleiter</p>
--	---	--	---	--	---	---	--

Nachdruck und Vervielfältigung einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

