

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete SO - "Technologiapark" dienen der Unterbringung von technologieorientierten Betrieben, deren Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Anlagentechnik, Elektrotechnik, Informatik, Telekommunikation, Medizin-, Chemie-, Energie-, Umwelt- oder Bautechnik liegen.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für private Dienstleistungen.
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für das produzierende Gewerbe mit einem Ansiedlungsschwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Forschung und Entwicklung, Management / Marketing und Schulung.  
Produktionslinien sind nur als forschungs- und entwicklungsorientierte Prototypen- bzw. Kleinserienfertigung zulässig.  
Vertriebsbereiche dürfen nur in Verbindung mit forschungs-, entwicklungs- bzw. schulungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden.
- die der Versorgung des Technologieparks dienenden Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Kindertageseinrichtungen.

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

#### 2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, maximal jedoch bis zu einer GFZ von 2,6.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


#### 3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

#### 3.2 Stellplätze, Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht, in der kompletten Breite des Grundstückes, sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

### 4. Flächen für den besonderen Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In der mit  bezeichneten Fläche sind ausschließlich private Stellplätze zulässig.

### 5. Natur und Landschaft

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

5.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Stellplätze und der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken, fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken fachgerecht und vollständig als flächige Gehölzpflanzungen / -streifen zu entwickeln.

Nadelgehölze sind generell unzulässig.

5.1.2 Die unbebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden, zu bepflanzen.

Nadelgehölze sind generell unzulässig.

- 5.1.3 Flächen für PKW - Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
- 5.1.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,40 m fachgerecht und vollständig zu begrünen.
- 5.1.5 Flachdächer sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit notwendigen haustechnischen Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.
- 5.1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) ist von der westlichen Einmündung der Planstraße D bis zur Schönscheidtstraße mit Laubbäumen zu begrünen.  
Je 3 Parkplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist die Begrünung einzelner Straßenabschnitte jeweils einheitlich mit einer Baumart vorzunehmen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 10 qm (4 m x 2,5 m) betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.  
Nadelgehölze sind generell unzulässig.
- 5.1.7 Die beiden Stichstraßen (Planstraßen E und F) sowie die Ringerschließung (Planstraße D) südlich der Planstraße A sind mit Laubbäumen zu begrünen.  
Je 3 Parkplätze ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist die Begrünung einzelner Straßenabschnitte jeweils einheitlich mit einer Baumart vorzunehmen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.  
Nadelgehölze sind generell unzulässig.

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

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

#### 1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden, zulässig. Eine Beschilderung des Technologieparks bzw. die Wegweisung zu ansässigen Firmen bleibt hiervon ausgenommen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

## III. Hinweise

### 1. Baugenehmigungsverfahren / Altlasten

Aufgrund der Heterogenität der ehemaligen Nutzung im Plangebiet und der damit verbundenen Boden- / Altlastensituation sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Verfahrensgebiet folgende Anforderungen zu beachten:

- 1.1 Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet sind unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen.  
Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für den Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen sowie die notwendigen Sanierungen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durchzuführen.
- 1.2 Anfallendes Bodenaushubmaterial, belastet oder unbelastet, ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.  
Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durch Vorlage entsprechender Belege nachzuweisen.  
Ein Wiedereinbau von kontaminiertem Bodenaushub an Ort und Stelle ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu regeln (§§ 4, 18 BBodSchG). Die Untere Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz sowie die Untere Abfallwirtschaftsbehörde und die Untere Wasserbehörde sind zu beteiligen.

- 1.3 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können abhängig von der jeweiligen Nutzung entweder Bodenaufträge / Bodenabträge oder Versiegelungsmaßnahmen erforderlich werden.
- 1.4 Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials notwendig werden. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.
- 1.5 Die Bauarbeiten der Planstraße B sind archäologisch zu begleiten.

### 2. Grundwasser

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.

### 3. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen, bei denen Erdeingriffe von einem Meter oder mehr stattfinden, ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen frühzeitig eine Luftbildauswertung zu beantragen.

### 4. Städtische Satzungen

#### 4.1 Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

### 5. Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone

In Teilen des Bebauungsplanes gelten Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone  
gem. § 9 Abs. 1 + 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Im Baugenehmigungsverfahren ist hier der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein - Westfalen zu beteiligen.

### 6. Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer enthalten.

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen sollen in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer getroffen werden.

### 7. Koordinaten

Die Koordinaten der Verkehrsflächen wurden vom Büro Bauplan GmbH Wagner + Partner, Gelsenkirchen berechnet.

### 8. Gutachten

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

- Landschaftsplanerische Gutachten, Büro Ökoplan, Essen 2002
- Lärmberechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 2002
- Entwässerungskonzept, Büro bplan Ing.-Ges., Essen 2002
- Baugrunduntersuchungen
- Ergänzung zum Landschaftsplanerischen Gutachten, Büro Ökoplan, Essen 2004.