

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 Vertikale Gliederung (§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.2.1 In dem Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Basement, im Erdgeschoss (niveaugleiche Eingangsebene an der Limbecker Straße) sowie im 1. Obergeschoss unzulässig. Im 2. Obergeschoss können als Ausnahme Einzelhandelsbetriebe oder Teile von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass im MK 2 gleich große Flächen nicht für Einzelhandelsbetriebe oder Teile von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden.

1.2.2 In den Kerngebieten MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Basement, im Erdgeschoss (niveaugleiche Eingangsebene an der Limbecker Straße), im 1. Obergeschoss sowie im 2. Obergeschoss unzulässig.

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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

In den Kerngebieten MK1 und MK2 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

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

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF 1 gekennzeichneten Teilfläche ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Konstruktionshöhe (Oberkante abgedichtete Decke) darf einen Abstand von 0,7 m zu der Höhengradiente 1 Limbecker Platz/ Friedrich-Ebert-Straße (Beiplan zur Planzeichnung des Bebauungsplanes) nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann eine darüberliegende Konstruktionshöhe zugelassen werden, wenn ein ausreichender Straßenaufbau sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF 1 und ÜF 2 gekennzeichneten Teilflächen kann jeweils eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadenkonstruktionen zugelassen werden. Die lichte Höhe zwischen der Oberkante Verkehrsfläche und der Unterkante Fassadenkonstruktion muss mindestens 4,5 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der lichten Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für die Befahrung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anliefer-, Wartungs- und Rettungsfahrzeuge, nicht beeinträchtigt ist.

4. Befristetes Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit entfällt, sobald nach dem abgeschlossenen Umbau des Zuganges Ostfeldstraße zur EVAG- Verteilerebene wieder ein direkter Anschluss an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche hergestellt und dieser für die Öffentlichkeit frei begehbar ist.

5. Immissionsschutz

5.1 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 Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch 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 für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R ^w , res dB(A) | Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. R ^w , res dB(A) |
|------------------|---------------------------------|---|--|
| I | 50-55 | 30 | - |
| II | 56-60 | 30 | 30 |
| III | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 40 | 35 |
| V | 71-75 | 45 | 40 |
| VI | 76-80 | 50 | 45 |

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

Begrünung von Flachdächern:

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 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. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Begrünung von Tiefgaragen:

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.

II. Hinweise

1. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

2. Gutachten

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

- Gutachten „Geräuschmissionen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Einkaufszentrums Limbecker Platz in Essen" (RW TÜV Systems GmbH, Essen)
- Verkehrsgutachten (ambrosius blanke, Bochum)
- Klima- und Luftschadstoffgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)
- Einzelhandel / Verträglichkeitsstudie (Junkers + Kruse, Dortmund)
- Gehölzbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einkaufszentrum Limbecker Platz - Stadtökologischer Fachbeitrag (umweltbüro essen, Essen)
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus (DMT GmbH, Essen)

3. 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.

4. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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.

5. Bodendenkmäler

Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

6. Einleitung von 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.

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft unterirdisch die U-Stadtbahn-Linie. Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit der Essener Verkehrs AG (EVAG) abzustimmen. Dabei ist zu beachten, dass bei allen Grundstücksteilen, die im Einflussbereich der U-Bahnanlagen liegen, die Abgrabungstiefe auf 3 m unterhalb der Geländeoberkante begrenzt ist. Bei größeren Abgrabungstiefen ist die Standsicherheit und Gebrauchsfähigkeit der Tunnelanlagen mit der EVAG für alle Bauzustände nachzuweisen und von einem mit den U-Bahn-Verhältnissen vertrauten Prüfenieur vor Baubeginn zu prüfen. Ein eventuell erforderliches Beweissicherungsverfahren für die Tunnelanlagen ist bei Bedarf durchzuführen.

Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kanäle. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist im Vorfeld eine Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen notwendig.