

Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE1 und GE4 wie folgt eingeschränkt:
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBI. NW. S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE2 und GE5 wie folgt eingeschränkt:
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBI. NW. S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE3 und GE6 wie folgt eingeschränkt:
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBI. NW. S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
4. Als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nummern 1. und 2. sind Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der o. a. Abstandsliste zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Emissionswerte nachgewiesen wird.
5. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE1 - GE6 von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.
6. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist innerhalb der Gewerbegebiete GE1 - GE6 jeder mit dem Kraftfahrzeuggewerbe zusammenhängende Betrieb unzulässig. Insbesondere ist unzulässig:
 - a) Der Handel mit Neu-, Gebrauch- und Unfallfahrzeugen,
 - b) der Handel mit Ersatzteilen, Zubehör, Reifen u. ä.,
 - c) der Handel mit Altreifen und Autoschrott,
 - d) Reparaturbetriebe für Kraftfahrzeuge aller Art,
 - e) sowie der Umschlag von Kraftfahrzeugen und die Tätigkeit im Rahmen der Erledigung von Transit- und Zollangelegenheiten für solche.

Tankstellen sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur insoweit zulässig, als dass sie sich auf den Tankstellenbetrieb im engeren Sinne beschränken.

7. In den Gewerbegebieten GE4, GE5 und GE6 kann gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nr. 5 und Nr. 6 der Handel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Ersatzteilen sowie Autoreifen zugelassen werden.
8. In den Gewerbegebieten GE4, GE5 und GE6 kann gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nr. 6 der Reparaturbetrieb zugelassen werden, sofern dieser Bestandteil eines Betriebes zum Verkauf von Neufahrzeugen ist.
9. Gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die WB-Gebiete wie folgt gegliedert:

WB1-Gebiete:

Zulässig sind aus § 4 a Abs. 2 BauNVO die Nummern

1. Wohngebäude,
4. Geschäfts- und Bürogebäude.

Nur ausnahmsweise zulässig ist aus § 4 a Abs. 2 BauNVO die Nummer

2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind aus § 4 a Abs. 2 BauNVO die Nummern

3. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WB2-Gebiete:


Zulässig sind aus § 4 a Abs. 2 BauNVO die Nummern

1. Wohngebäude,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude.

Nicht zulässig ist aus § 4 a Abs. 2 BauNVO die Nummer

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind für alle WB-Gebiete gemäß § 1 Abs 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist jeder mit dem Kraftfahrzeuggewerbe zusammenhängende Gewerbebetrieb innerhalb der Besonderen Wohngebiete unzulässig. Insbesondere ist unzulässig:
 - a) Der Handel mit Neu-, Gebrauch- und Unfallfahrzeugen,
 - b) der Handel mit Ersatzteilen, Zubehör, Reifen u. ä.,
 - c) der Handel mit Altreifen und Autoschrott,
 - d) Reparaturbetriebe für Kraftfahrzeuge aller Art,
 - e) sowie der Umschlag von Kraftfahrzeugen und die Tätigkeit im Rahmen der Erledigung von Transit- und Zollangelegenheiten für solche.
11. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den WB2-Gebieten von den nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.
12. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind -soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind in die Pflanzung zu integrieren.
13. Gestaltung der Vorgärten in den WB-Gebieten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:
Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Überfahrten, Stellplätze) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.
14. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
15. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Private Grünfläche -Sportplatz-" sind eingeschossige bauliche Anlagen für eine Nutzung als Vereinsheim innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
16. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Fläche für die Wasserwirtschaft -Pumpwerk-" sind eingeschossige bauliche Anlagen für eine Nutzung als Pumpwerk innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm 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 (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - entsprechen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)
VI	50 dB(A)

18. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind zum Schutz vor Lärmemissionen in den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten GE-Gebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) nicht überschreitet:

GE1 : $L_w = 65$ dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts

GE2-6 : $L_w = 70$ dB(A) tagsüber, 55 dB(A) nachts

(Berechnungsgrundlage: DIN ISO 9613-2E)

Der zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel L_w ergibt sich nach der folgenden Beziehung aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w'' und der Grundstücksfläche S :

$$L_w = L_w'' + 10 \times \log(S).$$

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde unter der Annahme freier Schallausbreitung durchgeführt. Kommt es im konkreten Planungsfall durch betriebs- oder quellentypische Besonderheiten wie Abschirmungen, Richtcharakteristiken usw. zu höheren bzw. niedrigeren Minderungen auf dem Ausbreitungsweg als nach DIN ISO 9613-2E berechnet, so ist der daraus resultierende Differenzbetrag für den Bereich der Wirksamkeit den Emissionen des Betriebes zuzuschlagen bzw. von ihnen abzuziehen.

19. Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:
Im Plangebiet ist bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem betreffen, die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas unzulässig.

Hinweise:

1. Soweit bei Neubaumaßnahmen Flächen neu überbaut werden, ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn der Kampfmitelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu unterrichten.
2. Soweit die Flächen der ehemaligen Luftschutzstollenanlage im Bereich Flözstraße / Carolus-Magnus-Straße / Borbecker Mühlenbach / Köln-Mindener-Eisenbahn (Gemarkung Bochohd, Flur 10, Flurstücksnummern 86, 89, 90, 110) oder die ehemalige Polizeidienststelle in der Mahlstraße 2 (Gemarkung Bochohd, Flur 11, Flurstücksnummer 283) neu überbaut werden, ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn die städtische Feuerwehr, Abteilung Bevölkerungsschutz, zu unterrichten.
3. Nach Maßgabe der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Maßnahmen zur Verwertung von anfallendem Bodenaushubmaterial zu treffen:
Unbelastetes Material ist an Ort und Stelle wieder einzubauen. Ist dieses nicht möglich, ist eine anderweitige Verwertung vorzusehen.
Kontaminiertes Material ist zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde und Amt für Umweltschutz / Altlasten sind unverzüglich zu unterrichten.
Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Verhaltenshinweise für Nutzer belasteter Böden, herausgegeben vom Amt für Umweltschutz der Stadt Essen sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundwassers.

4. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Ergänzende Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Carolus - Magnus von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, von April 1991
 - Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan vom Umweltamt der Stadt Essen von 1998/99
 - Gutachten zu Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm vom RWTÜV von September 1999
 - Schalltechnisches Gutachten – Verkehrslärm – vom Tiefbauamt der Stadt Essen von Mai 1999
 - Schalltechnisches Gutachten – Sportlärm – vom Tiefbauamt der Stadt Essen von Mai 1999
5. Im Bereich der Gemarkung Bochold, Flur 10, Flurstücke 23, 38, 39, 48, 50, 86, 89, 90, 101, 102, 108, 110, 111 und 138 ist der Boden durch Teeröle zum Teil in Phase kontaminiert. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollte daher in diesen Bereichen die Versiegelung erhalten und - falls notwendig - ergänzt werden.
6. Die im südwestlichen Abschnitt der Carolus-Magnus-Straße auf den gewerblichen Baugrundstücken Gemarkung Vogelheim, Flur 29, Flurstücksnummern 34, 52, 54, 97 vorhandenen Abwasserkanäle der Stadtwerke Essen sind im Zuge der Baureifmachung dieser Grundstücke abzumauern und zu verdämmen. Vorhandene Hauskanalanschlüsse sind dabei an den Straßenkanal umzuschließen.
7. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).
9. Für den öffentlichen Spielplatz / Spielbereich B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31. Juli 1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBI. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.
10. Hingewiesen wird auf die Planfeststellung für den Borbecker Mühlenbach zur Regelung der Vorflut mit Bescheid vom 08. Juni 1965 vom Regierungspräsidenten Düsseldorf, die in den als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen enthalten ist.
11. Hingewiesen wird auf das Verbot von Zufahrten und Zugängen gem. § 25 StrWG NW sowie die Werbeverbotszone gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 StrWG NW vom 23.09.1995 entlang der Landesstraße L 631 (Bottroper Straße).
12. Relevante Unterlagen:

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.