

I. 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).

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Sexshops, Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben nur im Erdgeschoss zulässig. (§ 1 Abs. 7 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)

Im Baugebiet ‚Stadtteilzentrum‘ darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch gepflasterte Hofflächen, 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 Entwässerung Essen GmbH (EEG) ist die Errichtung von Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

4.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der festgesetzten Fläche Abwasser (unterirdisches Regenrückhaltebecken inklusive Vorbehaltsstreifen) ist die Errichtung von Bauwerken aller 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.

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

5.2.1 In den festgesetzten und mit dem Index [A] bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,0 m anzupflanzen; dabei ist je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig. An besonders schmalen Stellen können auch Zierformen mit geringerem Wuchs gepflanzt werden. Die Festsetzungen gemäß Punkte 4.1 und 4.2 sind zu beachten.

5.2.2 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete 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. Angerechnet werden auch Bäume, die in angrenzenden Pflanzbereichen direkt in den Randbereich der Stellplätze gepflanzt werden und deren Kronen sich über die Stellplätze erstrecken. Die Festsetzungen gemäß Punkt 4.1 und 4.2 sind zu beachten.

5.2.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 2 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

5.2.4 Vor dem Gebäude an der Hatzper Straße, auf der Mittelinsel der Parkplatzzufahrt und auf der Platzfläche zwischen Parkplatz und Eingang Stadtteilzentrum sind entsprechend den zeichnerischen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt mindestens 8 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Festsetzungen gemäß Punkt 4.1 sind zu beachten.

5.2.5 In den festgesetzten und mit dem Index [B] bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im nördlichen und östlichen Randbereich mindestens 9 großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Die Fläche ist mit einer Stauden- und Gräserbepflanzung feuchter bzw. wechselfeuchter Standorte zu versehen. Im Tiefpunkt des nach Norden abfallenden Geländes ist eine Mulde anzulegen, in der Regenwasser aufgefangen werden kann. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

5.2.6 Die sonstigen nicht versiegelten Grün- und Freiflächen entsprechend den zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind dauerhaft mit Rasensaat, Bodendeckern etc. zu begrünen.

5.2.7 Im Baugebiet Stadtteilzentrum (MK) sind die Flachdächer der I-geschossigen Gebäudeteile mindestens extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 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.

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. Sofern nicht durch Grundrissanordnung 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 Büroräume u.ä. dB(A)
IV	35
V	40
VI	45

Für alle übrigen Gebäudeseiten sind für Außenbauteile von Büroräumen oder Räumen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit Konstruktionen mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ 30dB entsprechend der Mindestanforderungen des Lärmpegelbereiches III zu verwenden.

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

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

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

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäudehöhe über Normal-Null darf auf Flachdächern durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante zu errichten. Haustechnische Anlagen auf Satteldächern sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Ausleger sind nur in dem festgelegten Umfang und Maß entsprechend der Vorgaben der zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde

- Durchführungsvertrag

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
- Versickerungsgutachten von November 2004 und ergänzende Stellungnahme von März 2006, UTC, Bottrop
- Verträglichkeitsanalyse (Einzelhandelsgutachten) von September 2005, BBE Unternehmensberatung, Köln

3. Satzungen

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

4. Bodenordnung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/03 "Verlängerte Fulerumer Straße/Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)" liegt im Bereich des gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Umlegung "Verlängerte Fulerumer Straße", U 5/77. Für die Grundstücke Fulerumer Straße, Hatzper Straße, Kirschbaumsweg, Gemarkung Haarzopf Flur 4 Flurstücke 851, 852, 853, 854, 856 (heute 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 Bodenfunde /-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. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

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

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 139,00 m über NN.

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 Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

10. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) 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 - anzufordern über das Ordnungsamt - 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 - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

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,
- Bürgersaal/Tanzverein
- sonstige Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- Wochenmarkt

1.2 Die maximale Verkaufsfläche sämtlicher Einzelhandelsbetriebe ist auf insgesamt 4.350 m² zu beschränken.

Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.3 Dabei sind folgende Sortimente bis zur Größe der nachstehenden Verkaufsflächen (VK) zulässig:

Lebensmittel (Vollsortiment)	max. 1.900 m ² VK
Lebensmittel (Discount)	max. 900 m ² VK

2. Betriebsgeräusche

2.1 Gewerbelärm

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

Auf der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze sind die Fahrwege mit asphaltierten Belägen auszustatten.

Die Betriebszeit zur Warenanlieferung sowie die Benutzung des Kundenparkplatzes sind auf die Zeit zwischen morgens 6.00 Uhr und abends 22.00 Uhr zu beschränken.

Die Nutzung des Bürgersaal/Tanzverein ist auf die Zeit zwischen morgens 6.00 Uhr und abends 22.00 Uhr zu beschränken.

Haustechnische Anlagen sind schalltechnisch derart auszuführen und zu betreiben, dass an der östlich angrenzenden Wohnbebauung anteilige Immissionsrichtwerte von 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Die gleichen Anforderungen bestehen zum Schutz der westlich an der geplanten Fulerumer Straße und südlich an der Hatzper Straße gelegene Wohnbebauung.

Die Geräusche der haustechnischen Anlagen müssen in den angrenzenden Kerngebieten MK1 und MK2 anteilige Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht einhalten. Solche Anforderungen können vorbehaltlich eines zu erbringenden Nachweises erfüllt werden, wenn die Anlagen in der Summe auf immissionswirksame Schalleistungen von LWA,immissionswirksam = 85 dB(A) tags und LWA,immissionswirksam = 70 dB(A) nachts begrenzt werden.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten westlichen und östlichen Anlieferbereiche der Einzelhandelsnutzungen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 10 m zur westlich gelegenen und 6 m zur östlich gelegenen Rampe auszuführen. Die Überdachungen sind mit einer schallabsorbierenden Ausführung mit einem Absorptionsgrad von 0,7 zu erstellen.

Die Festlegungen zum Gewerbelärm sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

3. Sonstiges

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

Die dargestellten Gabionen im Übergang von der Stellplatzfläche zur nördlich angrenzenden Kompensationsfläche sind nur als Gabione mit einer maximalen Höhe von 2m herzustellen. Andere Materialien wie Sichtbetonmauer, L-Steine sind nicht zulässig.