

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

(1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe

- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

(2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(3) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(4) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 4 sind Betriebe und Anlagen aus der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

(5) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 sind Betriebe und Anlagen der Klasse I bis VI aus der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

(6) Im Gewerbegebiet GE 6 sind Betriebe und Anlagen der Klasse I bis V aus der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

(7) Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die in der nebenstehenden Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 Erweiterter Bestandsschutz / Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

(1) Im Gewerbegebiet GE 4 ist die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe (Motorrad Service, Gem. Essen, Flur 92, Flurstück 201 teilweise; verschiedener Einzelhandel: Lampen und Leuchten, Fenster, Treppen, Türen, Büroartikel, Gem. Essen, Flur 92, Flurstücke 154 und 225) zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10 % gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 799 qm nicht überschreiten.

(2) Im Gewerbegebiet GE 5 ist die Änderung und Erneuerung der vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen (nicht gem. § 8 Abs. 3 BauNVO privilegierte Wohnnutzungen) (Gem. Essen, Flur 92, Flurstücke 181, 185, 196, 204-207 und 210) zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

1.2.2 Erweiterter Bestandsschutz / Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

(1) Im Mischgebiet MI ist die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung des vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebes (Getränkhandel, Gem. Essen, Flur 92, Flurstück 146) zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10 % gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 799 qm nicht überschreiten.

(2) Im Mischgebiet MI ist die Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen genehmigten Schlosserei (Gem. Essen, Flur 92, Flurstück 148) zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 sowie GE 3 bis GE 6 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 14 m über Straße beschränkt. Im Gewerbegebiet GE 2 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 16 m über Straße beschränkt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße, zu der das betreffende Grundstück gehört und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) In den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 6 sowie im Mischgebiet sind die festgesetzten Pflanzflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen als Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 qm Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt anzupflanzen. 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 Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

Dort, wo die Tiefe der Pflanzfläche 5 m unterschreitet, sowie entlang der Burggrafenstraße (Signatur (A)) und auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen, sind die festgesetzten Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch (Pflanzqualität; verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60-100 cm) anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

(2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 ist auf privaten Stellplatzanlagen 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 Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

(3) Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen. Ebenfalls ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

(4) Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(5) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Fassadenabschnitte ab einer Breite von 10 m ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die selbst nicht haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 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 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. |
|------------------|--|----------------------------------|
| III | 35 dB(A) | 30 dB(A) |
| IV | 40 dB(A) | 35 dB(A) |
| V | 45 dB(A) | 40 dB(A) |

Bei den Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume, die ausschließlich Fenster zu den lärmzugewandten Seiten der Burggrafenstraße und der Gerlingstraße haben, ist die ausreichende Lüftung, auch bei geschlossenen Fenstern, sicherzustellen.

II. Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer

- 02/1.01 - ehem. Zeche Graf Beust, Schachanlage 1,2 und der

- Ordnungsnummer 1.955 - ehem. Städtischer Bauhof

erfassten Flächen weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch /-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Kriegsgräberstätte der Zeche Graf Beust“.

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal "Kriegsgräberstätte der Zeche Graf Beust".

IV. Hinweise

1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/07 „Burggrafenstraße /Eiserne Hand“ der Stadt Essen. Düsseldorf, 09.09.2008.

Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Stellplatzanlage Betriebshof "Stadtmitte". Düsseldorf, 07.02.2008.

Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Burggrafenstraße / Eiserne Hand". Essen, 2008.

ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Bebauungsplanentwurf 02/07 "Burggrafenstraße / Eiserne Hand" in Essen. Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse. Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau. Bochum, August 2008.

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

2. Städtische Satzungen

Zum Schutze 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. 318).

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. In dem in der Plankarte eingetragenen Bereich der Kriegsgräberstätte der Zeche Graf Beust sind Bodeneingriffe unterhalb von 75,00 Meter ü. NN zu vermeiden.

4. Denkmaleigenschaft

Im Plangebiet befindet sich der Hochbunker Eiserne Hand Nr. 43, dessen Unterschutzstellungsverfahren als Baudenkmal noch nicht abgeschlossen ist.

5. Einleitungsverbot für Drainagewasser

Auf § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen wird hingewiesen.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen die folgenden Flächen erfasst:

- Kataster Nr. 02/5.05 - ehem. Tankstelle E. Marienfeld, ex. Goldschmidt AG
- Ordnungsnummer 1.860 – ehem. LKW- Werkstatt Burggrafenstraße

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

7. Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Die Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau kommt zu folgendem Ergebnis: Für die im Bebauungsplan 02/07 Burggrafenstraße / Eiserne Hand ausgewiesenen Flächen sind keine Sicherungs- und / oder Anpassungsmaßnahmen gegen den in dieser Gegend ehemals umgegangenen Abbau von Steinkohle erforderlich. Sofern im Rahmen einer neuen baulichen Nutzung außergewöhnlich hohe Lasten in den Baugrund abgetragen und/oder Pfahlgründungen in das Kreide- / Steinkohlengebirge vorgenommen werden, sind entsprechende Voruntersuchungen hinsichtlich dessen Kluft- / Spaltengefüge obligatorisch.

Das Plangebiet liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

8. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim StA 32-2-1 unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

9. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.