

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. 4-10 BauNVO)

1.1.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2022“ nicht zulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche im räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbegebiet steht,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist (< 40 %) und
- die Verkaufsfläche eine Obergrenze von 800 qm nicht überschreitet.

1.1.1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Trödelmärkte nicht zulässig.

1.1.1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betrieb einschließlich der Wohnungsprostitution nicht zulässig.

1.1.1.4 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007-V-3-8804.25.1) nicht zulässig. Ausnahmsweise können diejenigen Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind und für die der Einzelnachweis erbracht wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

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

1.1.1.5 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.207-V-3-8804.25.1) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betrieb der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1- vom 6.6.2007) zugelassen werden, wenn der Einzelnachweis erbracht wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

2.1.1 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind unbeheizte Hallen in Leichtbauweise (z. B. mit Trapezblech) mit einem nicht weiter unterteilten Innenraum.

- 2.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Außenwandabschnitte von Gebäuden (inkl. Garagen und Nebenanlagen) ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 5 m zu begrünen. Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40x40 cm groß und mindestens 150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche durch eine zulässige Grenzbebauung direkt an der Grundstücksgrenze liegen, an denen Photovoltaik Elemente angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen.
- 2.1.3 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 qm (Innenmaß) groß und mindestens 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten: ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Baumarten sind der Pflanzliste (vom 01.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzliste zu entnehmen.

II. Hinweise

1. Einfacher Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, dazu gehört auch das Maß der baulichen Nutzung.

2. Gutachten

Folgendes Gutachten liegt dem Bebauungsplan zugrunde und kann beim Umweltamt der Stadt Essen eingesehen werden:

Gefährdungsabschätzung für den Bereich um das ehemalige Metallwerk Olsberg, Ingenieurbüro Kügler, Essen 17.02.1998

3. Ferngasleitung außer Betrieb / stillgelegt

Ein Rückbau der stillgelegten / außer Betrieb befindlichen Ferngasleitungen kann nach vorheriger Abstimmung mit der Open Grid Europe GmbH (OGE) erfolgen.

4. Umgang mit Altlasten

Für die im Altlasten-Kataster der Stadt Essen aufgeführten Flächen mit den Nummern 1.512 und 39/2.03 ist im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

5. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt vor Eingriffen in den Boden eine Überprüfung der konkreten Verdachte. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.