

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 dem Kerngebiet (MK) sind Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Kerngebiet (MK) sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2. Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

In dem Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen oberhalb des V. Vollgeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

2. Immissionsschutz

2.1. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
	dB(A)	dB(A)
I	30	–
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

3. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a 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.

Mindestens 20 % der Außenwandfläche von Gebäuden sind mit geeigneten Kletterpflanzen, ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- und Kletterhilfen, dauerhaft zu beranken.

II. Hinweise

1. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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:

- Lärmgutachten
- Luftschadstoffgutachten

3. Bodenverunreinigungen

Der Bereich der ehemaligen ARAL-Tankstelle 1. Dellbrücke 5 ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 01/5.11 erfasst.

Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen fachlich begleitet werden. Für den Bereich, in dem im Rahmen des Tankstellenrückbaus erhöhte MKW-Werte im Untergrund belassen wurden (vgl. Ergebnisbericht zur Sanierung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte mittels Bodenaushub, September 1995, zu Höhne, Klußmann, Altpeter), ist ein Sanierungskonzept einzureichen.

4. 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. Ein eventuell erforderliches Beweissicherungsverfahren für die Tunnelanlagen ist bei Bedarf durchzuführen.

Bei der Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Erdarbeiten am Nordrand des Plangebietes sollen durch die Stadtarchäologie Essen begleitet werden.

In der I. Dellbrücke verläuft auf Höhe des Vorhabens, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, das 110-KV Hochspannungskabel Bl. 1013 der RWE Net AG. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kabels keine größere Höhenveränderung der bestehenden Gelände- oder Straßenfläche sowie keine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bäume oder Sträucher vorgenommen werden darf. Weiterhin wird auf einzuhaltende Mindestabstände zum Hochspannungskabel hingewiesen. Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe des Kabels ist die RWE Net AG, Netzregion West, zu verständigen.

5. Kampfmittel

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel

gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Das Baugelände - insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche - ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzuordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) 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 - anzuordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesen Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.

Damit der Kampfmittelräumdienst die vorgenannte(n) Überprüfungsmaßnahme(n) durchführen kann, ist die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschleiben. Es handelt sich hierbei um Arbeiten, die bauseits durchzuführen sind.