

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

In den Mischgebieten MI1.1, MI1.2, MI2 und MI3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist

- der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und KfZ-Anhängern sowie Booten und Zubehör
- ausnahmsweise der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes.

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

Im Mischgebiet MI3 ist die Erweiterung, Änderung (keine Nutzungsänderung) und Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt Bocholder Straße 179-183) zulässig, wobei die Verkaufsfläche um höchstens 10 % gegenüber der am Tage der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche zunehmen darf. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 6 BauNVO und der Festsetzung 1.1.1.

1.1.3. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Mischgebiet MI1.2 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

1.2. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1.1, GE1.2, GE1.3, GE1.4, GE2 und GE3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist

- der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und KfZ-Anhängern sowie Booten und Zubehör
- ausnahmsweise der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes.

In den Gewerbegebieten GE1.1, GE1.2, GE1.4, GE2 und GE3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsklasse VII können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattungen oder Betriebsweisen bzw. durch Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird. Im Übrigen gelten die Regelungen zu den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten, die unter der auf Blatt 2 dieses Bebauungsplanes abgedruckten Abstandsliste aufgeführt sind.

Im Gewerbegebiet GE1.3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen zu den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten, die unter der auf Blatt 2 dieses Bebauungsplanes abgedruckten Abstandsliste aufgeführt sind.

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

Im Gewerbegebiet GE1.2 ist die Erweiterung, Änderung (keine Nutzungsänderung) und Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (Möbelgeschäft) zulässig, wobei die Verkaufsfläche um höchstens 10 % gegenüber der am Tage der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche zunehmen darf. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der Betriebsverkaufsfläche und eine Flächengröße von max. 700 m² nicht überschreiten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 8 BauNVO und der Festsetzung 1.2.1.

Im Gewerbegebiet GE1.3 ist die Erweiterung, Änderung (keine Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt und Tiernahrungsfachmarkt) zulässig, wobei die jeweilige Verkaufsfläche um höchstens 10 % gegenüber der am Tage der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche zunehmen darf. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche nicht überschreiten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 8 BauNVO und der Festsetzung 1.2.1.

Im Gewerbegebiet GE1.4 ist die Erweiterung, Änderung (keine Nutzungsänderung) und Erneuerung des vorhandenen Textilbetriebes Wolfsbankring 1/Wolfsbankstraße 48 zulässig, wobei die Verkaufsfläche auf maximal 2 000 m² und die Sortimente auf Fensterbekleidung und Sonnenschutzsysteme beschränkt ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 8 BauNVO und der Festsetzung 1.2.1.

1.3. Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 „Einzelhandel und Gewerbe“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete „Einzelhandel und Gewerbe“ SO1 und SO2 dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Lebensmittel
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel
- sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie
- Gewerbebetriebe, die einen Abstand zur Wohnbebauung fordern gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)), wobei Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattungen oder Betriebsweisen bzw. durch Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

Weitere Sortiments- und Flächenbeschränkungen:

Gesamtverkaufsfläche

Die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 18 700 m² nicht überschreiten.

Warengruppe Lebensmittel

Zulässig sind Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schreibwaren sowie Aktionsware (wechselnd, ohne Schwerpunkt). Andere Warengruppen sind nicht zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 3 800 m² nicht überschreiten.

Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf

Zulässig sind Möbel und Teppiche sowie als Nebensortimente Gardinen, Stoffe, Bettwaren, Handtücher, Haushaltswaren, Hausrat, Glas und Porzellan. Andere Warengruppen sind unzulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für die Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 15 000 m² nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche nicht überschreiten. Eigenständige Betriebseinheiten für Nebensortimente sind nicht zulässig.

Warengruppe Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel

Zulässig sind Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel sowie als Nebensortimente Arbeitsschutzkleidung und Arbeitsschuhe, Badtextilien, Tierfutter und Zubehör sowie Fahrradzubehör. Andere Warengruppen, auch Wohnraumleuchten und Bastelartikel, sind nicht zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für die Warengruppe Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 10 000 m² nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche und eine Flächengröße von max. 700 m² nicht überschreiten. Eigenständige Betriebseinheiten für Nebensortimente sind nicht zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsklasse VII können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattungen oder Betriebsweisen bzw. durch Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten und in den Gewerbegebieten

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 Meter beschränkt.

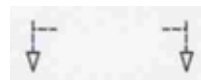
2.2. Höhe baulicher Anlagen im WA5-Gebiet

Im Bereich des Schutzstreifen für die Hochspannungsfreileitung ist die maximale Gebäudehöhe auf 14,00 Meter beschränkt.

2.3. 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 Gebäude gehört – und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

3. Immissionsschutz (Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit



gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß nachfolgender Tabelle der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen.

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

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

4. Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

4.1. Die innerhalb des MI1.1-Gebietes vorhandenen neun und die innerhalb des MI1.2-Gebietes vorhandenen zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Falle ihres Wegfalls aufgrund der Ausschöpfung vorhandenen Baurechts jeweils durch einen großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbaum - Stammesumfang in 1 Meter Höhe mindestens 0,35 Meter - wiederum innerhalb des MI1.1- und des MI 1.2-Gebietes zu ersetzen; die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.2. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen.

Der Gutachter muss gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 insbesondere auf den Gebieten

- Untersuchung und Beurteilung von Altlastenverdachtsflächen, Altlasten und sonstigen Bodenbelastungen
- Beurteilung von Probenahme, Analytik und chemischem Stoffverhalten sowie
- Untersuchung und Beurteilung von Gewässergefährdungen und -schäden

besondere Sachkunde besitzen.

Dieser ist dem Umweltamt vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Dem Gutachter kommt die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für die spätere Nutzung, für den Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und/oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

2. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.
3. In den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicherzustellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 0,6 m, auf Kinderspielplätzen mindestens 0,35 m sowie auf künftigen Grünflächen mindestens 0,1 m geeigneter Boden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ansteht. Die Eignung eines aufzutragenden Bodens hat der Gutachter unter Berücksichtigung der Vorgabe des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 festzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

1.1. Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

1.2. Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder“ vom 30. September 1997 (Amtsblatt Nr. 41 der Stadt Essen vom 10.10.1997).

1.3. Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung der Stadt Essen über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) vom 26.03.2003 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 14 vom 04.04.2003).

2. 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.

3. Umgang mit Kampfmitteln

Nach Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass im Boden Kampfmittel 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 (Telefon 0201 88-32125 oder 88-31126) zu benachrichtigen. Die gekennzeichnete vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle ist vor Beginn von Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung eventuell 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 – 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.

4. Bauten und Anpflanzungen im Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des WA5-Gebietes ist für jegliche Bebauung im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung vor Durchführung der jeweiligen Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen Bauherr und Leitungsträger (RWE) zu schließen mit dem Ziel - unter Berücksichtigung der bestehenden Dienstbarkeit - die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens zu regeln. Anpflanzungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn hierdurch eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 Metern nicht überschritten wird.

5. Bauen im Schachtschutzbereich

Die im Plan gekennzeichneten Schachtschutzbereiche geben die Lage ehemaliger Bergwerksschächte zur Steinkohleförderung an. Diese Schächte wurden im Zeitraum 1998/1999 gesichert; eine Gefährdung der Tagesoberfläche ist ausgeschlossen. Weil die Schächte mit Lockermassen verfüllt sind, können die Füllsäulen jedoch nicht als dauerhaft standsicher angesehen werden. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass hier noch Nachverfüllungen bzw. der vollständige Einbau einer kohäsiven Füllsäule erforderlich werden.

Zu diesem Zweck ist zu gewährleisten, dass die ehemaligen Schächte für schweres Gerät wie Lastkraftwagen und Baumaschinen jederzeit erreichbar sind. (Siehe hierzu unter "Gutachten" die Ausführungen der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH.) Bei Überbauung der Schachtschutzbereiche ist die Standsicherheit im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

6. Gutachten

- Einzelhandelsuntersuchung Essen-Borbeck, Wolfsbankring/Jahnstraße des Büros Junker und Kruse vom März 2002
- Abschlussbericht (Zusammenfassung) der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH über die Abdeckungsmaßnahmen des "Schachtes Wolfsbank 2 der ehemaligen Schachanlage Wolfsbank in Essen, Wolfsbankring 13" sowie Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche vom 31. August 1998
- Abschlussbericht (Zusammenfassung) der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH über die Abdeckungsmaßnahmen des "Schachtes Wolfsbank 3 der ehemaligen Schachanlage Wolfsbank in Essen, Wolfsbankring 9" sowie Stellungnahme zur Standsicherheit der Tagesoberfläche vom 31. August 1998
- Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Wolfsbankring/ Jahnstr." der Stadt Essen vom April 2005

Die Gutachten liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung/Stadtamt 61-3 vor und können dort eingesehen werden.

- Gefährdungsabschätzung des Ingenieurbüros Dr. Hoffmann vom 13.04.1992 zur Altlastensituation im Bereich der ehemaligen Zeche Wolfsbank (Altlastenkataster Nr. 22/1.01)
- Gefährdungsabschätzung des Ingenieurbüros Geoplan vom 31.03.1993 zur Altlastensituation im Bereich des ehemaligen Gaswerkes an der Jahnstraße (Altlastenkataster Nr. 22/3.05)

Die Gutachten liegen dem Umweltamt/Stadtamt 59-1 vor und können dort eingesehen werden.