

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Gewerbe“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

Das Sonstige Sondergebiet SO „Einzelhandel und Gewerbe“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. (Großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten:
 - baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial, Heizungen, Öfen; Rollläden, Markisen; Werkzeuge; Farben, Lacke und Tapeten)
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Bodenbeläge, Teppiche
 - Boote und Zubehör
 - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
 - Büromöbel und -maschinen
 - Elektrogroßgeräte
 - Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder, Mofas) und Zubehör
 - gartencenterspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und Gefäße)
 - Möbel, Küchen
2. Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen
5. Anlagen für sportliche Zwecke
6. Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

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

In dem Mischgebiet MI Teil 1 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
in dem Mischgebiet MI Teil 2 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden allgemein und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör, Baustoffen und Brennstoffen sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

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

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-8 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör, Baustoffen und Brennstoffen sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII, in dem Gewerbegebiet GE Teil 5-7 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI, der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig. 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)

2. Natur und Landschaft

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

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind die festgesetzten Pflanzflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. 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 Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 8, im Mischgebiet MI Teil 2 sowie südlich der Meisenburgstraße sind in den festgesetzten Pflanzflächen zur offenen Landschaft sowie zum Wald Bäume und Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück 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. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Welche Bäume und Sträucher hier zur potenziellen natürlichen Vegetation gehören, kann der Pflanzliste des Landschaftsplans Essen entnommen werden. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 ist auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze 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.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports 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. In dem Gewerbegebiet GE Teil 1 bis GE Teil 8, dem Sonstigen Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Mischgebiet MI Teil 2 zum Wald ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, befestigte Flächen, Versiegelungen, Nebenanlagen und Abgrabungen des Geländes nicht zulässig.

3. Immissionsschutz

3.1 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 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. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen III und 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.

II. Kennzeichnungen

1. Bergbau

Der nördliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaues. Darüber hinaus befinden sich nördlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei verlassene und verfüllte Tagesöffnungen, deren Sicherheitsradien die Meisenburgstraße tangieren. Der betroffene Bereich ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

2. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich zwei im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführte Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche der Altlast "Verfüllung Meisenburgstraße" unter der Kataster-Nr. 49/2.01 im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes und eine ehem. Tankstelle unter der Kataster-Nr. 49/5.04 auf dem Grundstück nördlich des Hauses Im Teelbruch 95. Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

III. Hinweise

1. Städtebaulicher Vertrag

Folgender Vertrag liegt dem Bebauungsplan zugrunde:
-Finanzierung von Ersatzmaßnahmen, September 2006

2. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, September 2005,
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Grün und Gruga Essen, August 2006

3. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz 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).

4. Bodenaushub

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist anfallender kontaminierter Bodenaushub nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

5. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

6. Bergbau

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor der Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

7. Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim außerhalb der Anflugsektoren, jedoch innerhalb des Umkreises von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Hier ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauwerken und Bauhilfsanlagen erforderlich, deren Höhe 149,0 m über NN überschreitet.

8. Richtfunk

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Wesel-Büderich 1 - Wuppertal 1, deshalb ist eine Bauhöhenbeschränkung von 148,0 m über NN zu beachten.

9. Bodendenkmäler

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.