

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

- Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.
- Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 Erweiterter Bestandsschutz

In dem Gewerbegebiet ist für die sonstigen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung!) und Erneuerung zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 20 % gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Die Verkaufsfläche darf 800 qm nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.3 Ausschluss von Vergnügungstätten und Prostitutionsbetrieben

Die gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt eingeschränkt: Nicht zulässig sind Vergnügungstätten und Prostitutionsbetriebe. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.4 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend seiner Schallemissionen gegliedert. In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Teilfläche	IFSP	
	tags	nachts
Fläche TF 1	60	45
Fläche TF 2	60	45
Fläche TF 3	60	45
Fläche TF 4	57	42
Fläche TF 5	55	40
Fläche TF 6	58	43
Fläche TF 7	60	45
Fläche TF 8	60	45
Fläche TF 9	55	40
Fläche TF 10	55	40
Fläche TF 11	55	40

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel L_{WA} der Anlage oder des Betriebes den Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel $L_{WA,zul}$ nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFPS + 10 \times \lg(S/S_0)$$

mit S Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks ($S_0 = 1m^2$)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gem. TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:

- a) das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK
 $IK = L_{WA,zul} - 20 \times \lg(s/s_0) - 8$
mit s Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort ($s_0 = 1m$) oder
- b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 TA Lärm liegt.

2. Natur und Landschaft

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

2.1.1 Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist 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 Baumbete 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.

2.1.2 Begrünung von Garagen- und Carportdächern

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.

2.1.3 Flachdachbegrünungen

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

2.1.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m sind 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. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

3. Immissionsschutz

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

3.1.1 Lärmpegelbereiche

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 (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Büroräumen
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	50

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 den Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

1.1 Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

1.2 Schachtschutzbereiche

Innerhalb des Plangebietes, auf dem Gelände der Spedition befindet sich folgende verlassene bergbaubedingte Tagesöffnung: Bergwerk Katharina, Schacht 4 (TÖB 2574/ 5703/ 002).

In dem Schutzbereich von 24,50 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen.

In dem Schutzbereich von 25,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen.

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer

- 35/ 3.01 "ehem. Westdeutsche Eisenwerke" und
- 35/ 3.02 "ehem. Chemische Fabrik Knülle" erfasst.

Sie weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

III. Hinweise

1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe und Sportanlagen im Bebauungsplangebiet „Schönscheidtstraße/ Am Zehnhof/ Eckenbergstraße“ der Stadt Essen, TÜV NORD Systems vom 13.06.2006
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Schönscheidtstraße/ Am Zehnhof/ Eckenbergstraße", Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, Juli 2006

2. Baumschutz

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

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken und befestigten Straßenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

5. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

6. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern

- 35/ 3.04 ehem. Munitionsfabrik Herkenrath & Co + ehem. Ziegelei Klein & Co,
- 35/ 3.16 ehem. Isoliermittelfabrik Felix Schuh & Co,
- 35/ 5.02 ehem. Tankstelle Pramenweg 7,
- 35/ 5.11 ehem. Tankstelle; Garten- und Landschaftsbau Kleine Schönscheidtstraße 14 - 16 und
- 35/ 5.12 ehem. Tankstelle Eckenbergstraße 54 - 58 erfasst.

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

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Ordnungsamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

7. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

8. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim Stadtamt 32-1-4 (Ordnungsamt) unter Vorlage eines Lageplanes eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

9. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zusetzen bzw. zu ersetzen.

10. Leitungstrassen

Die außer Betrieb gesetzte

- Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5/73, DN 100 der E.ON Ruhrgas AG, Teilstück nördlich des Grundstücks Schönscheidtstraße Nr.135, in der Schönscheidtstraße liegend,
- Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5/9, DN 100 der E.ON Ruhrgas AG, in der Zufahrt zum Sportplatz liegend,
- Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5, DN 400 der E.ON Ruhrgas AG, in der ehemaligen Kleinen Schönscheidtstraße liegend

ist bei Baumaßnahmen ausschließlich durch die E.ON Ruhrgas AG zu entfernen. Die entsprechende Beteiligung ist zeitgerecht durch den Bauherrn zu veranlassen.

11. Schutz der Heil- und Mineralwasservorkommen

Südlich der Grenze des Heil-/Mineralwassereinzugsgebietes sind zum vorsorgenden Schutz der Heil-/Mineralwasservorkommen Eingriffe, die tiefer als 7 Meter (ab Geländeoberkante) in den Untergrund reichen, zu vermeiden bzw. nur nach vorheriger Absprache mit dem Umweltamt durchzuführen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (I) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.