

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

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

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern,
- Booten und Zubehör,
- Baustoffen,
- Brennstoffen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 5-6 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- baumarktspezifischem 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
- gartencenterspezifischem Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und Gefäße)
- Möbel, Küchen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes.

Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 5-6 ist für die sonstigen, bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten die Erweiterung, Änderung und Erneuerung zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche gegenüber der am Tag des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes genehmigten um max. 10 % zunehmen, nicht jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> übersteigen. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE Teil 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII,

Im Gewerbegebiet GE Teil 2 und 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI,

Im Gewerbegebiet GE Teil 3 und 6 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V,

Im Gewerbegebiet GE Teil 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV

der Abstandliste 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)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

### 1.3 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

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

In dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern,
- Booten und Zubehör,
- Baustoffen,
- Brennstoffen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes.

Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Im Industriegebiet GI Teil 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V,

im Industriegebiet GI Teil 2 und 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV

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)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

## 2. Natur und Landschaft

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

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind die festgesetzten Pflanzflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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. Von den Baumanpflanzungen ausgenommen sind die Pflanzstreifen entlang der Ernestinenstraße (Zeche Ernestine 1 bis Ernestinenstraße 157).

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 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 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind Flachdächer 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 1-6 und dem Industriegebiet GI Teil 1-3 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.

### 3. Immissionsschutz (§ 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 (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### 1. Bergbau

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33, Flurstücke 237 und 241 zwei unzureichend verfüllte Tagesöffnungen ehemaligen Bergbaues. Der betroffene Bereich ist von einer Bebauung frei zu halten.

### 2. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt werden. Als erheblich sind zu kennzeichnen die

- Nr. 38/1.03 Schachtanlage Friedrich Ernestine 1/2
- Nr. 38/1.04 Zeche Friedrich Ernestine.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu begegnen.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### 1. Denkmäler

Das im westlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Gedenkkreuz wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DenkmSchG NW als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### IV. Hinweise

##### 1. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Mai 2006.
- Stellungnahme des Umweltamtes vom 10.05.2006 mit 1 Lageplan und 6 Sachverhaltsdarstellungen.

##### 2. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes 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. Bodenaushub

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt werden. Folgende Flächen sind mit einem besonderen Hinweis zu versehen:

- Nr. 36/2.01 Verfüllung Manderscheidtstraße / Nünningstraße
- Nr. 36/5.03 Tankstelle
- Nr. 38/5.03 Tankstelle.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu begegnen. Bestehende Nutzungen sind auf Grund der großflächigen Bodenversiegelungen nicht beeinträchtigt.

##### 4. 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.

##### 5. Luftschutzstollenanlage

Auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33, Flurstücke 140 und 184 sowie Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstücke 74 und 75 befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche eine verfüllte Luftschutzstollenanlage. Baumaßnahmen sind beim Tiefbauamt der Stadt Essen, Ingenieurbau anzuzeigen, ggf. ist ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

##### 6. Bodendenkmäler

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

##### 7. Leitungstrasse

Die im Bereich der Manderscheidtstraße bzw. Ernestinenstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende, außer Betrieb gesetzte Ferngas- Leitungstrasse Nr. 5, DN 400 der E.ON Ruhrgas AG ist bei Baumaßnahmen ausschließlich durch die E.ON Ruhrgas AG zu entfernen. Die entsprechende Beteiligung ist zeitgerecht durch den Bauherrn zu veranlassen. Im Bereich des Brückenbaues an der Nünningstraße sind zum Schutz der künftigen Leitungstrasse Neuanpflanzungen nicht zulässig.

8. Hochspannungsfreileitung

Im Bereich von Flächen, die an den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzen, ist im Baugenehmigungsverfahren die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund frühzeitig zu hören. Darüber hinaus ist das Bauvorhaben rechtzeitig, d.h. mind. 14 Tage, vor Baubeginn mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Operation 110/220/380 kV, Leitungsbereich Essen, Arenbergstraße 45, 45329 Essen, Tel. 0201/186-2594, abzustimmen und ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbes. auf Grund des Merkheftes für Baufachleute (Herausgeber VDEW/ISBN 3-8022-0527-8), dessen Regelung streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Im Bereich der Hochspannungsmasten nördlich der Bahnanlage ist innerhalb einer Fläche mit dem Radius von 10,0 m ausschließlich eine niedrig wachsende Bepflanzung zulässig.