

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

In dem Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet GE sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags oder nachts überschreiten, nicht zulässig.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} (dB(A)/m ²)	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	67	52
2	67	52
3	68	53
4	64	49

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren (RS) B und D mit dem Bezugspunkt $Y = 32361131,52$ und $X = 5702106,36$ erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs- sektor	Richtungs- vektor	Richtungs- vektor	Zusatzkontingent tags (dB(A)/m ²)	Zusatzkontingent nachts (dB(A)/m ²)
Bereich A	21°	133°	0	0
Bereich B	133°	227°	2	2
Bereich C	227°	310°	0	0
Bereich D	310°	21°	3	3

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegels $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Genehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose durchzuführen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

In dem Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros) i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

In dem Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE und dem Mischgebiet MI kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

3. Natur und Landschaft

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

Die festgesetzten Pflanzflächen sind 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.

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist 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 Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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.

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 Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Gewerbegebiet GE und dem Mischgebiet MI sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Hans-Böckler-Straße und der Schwanenkampstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen	

Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalerräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gem. BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

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 Kataster-Nr. 04/3.16 erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die der festgesetzten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Insbesondere sind sämtliche Erdbewegungen von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren; die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

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

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, Umweltbüro Essen, 16.02.2012
- Nutzungs-/ Historienrecherche für den Standort der SIEMENS AG, Frohnhauser Straße 69, Essen, HPC Harress Pickel Consult AG, Duisburg, 27.05.2002
- Zusammenfassender Bericht über bisher durchgeführte Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen an Boden/Bodenluft/Grundwasser, HPC Harress Pickel Consult AG, Duisburg, 27.05.2002
- Untersuchung und Bewertung des Bodenschadstoffpotentials sowie Kostenabschätzung zur Herrichtung des Untergrundes, DMT Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 25.09.2002

- Baugrunduntersuchungen und Baugrundvorgutachten sowie Abschätzung der Gründungsmehrkosten, DMT Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 27.09.2002
- Verkehrsgutachten Siemens-Areal, emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, November 2010/Juli 2012 sowie Ergänzung vom April 2014
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, 16.05.2014
- Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, DMT Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 16.10.2002
- Gehölzwertberechnung Hans-Böckler-Straße, Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheid, Krefeld, 06.09.2014
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, umweltbüro essen, 19.02.2015

3. Baumschutz

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).

4. Spielplätze

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 der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)".

5. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bevor Arbeiten mit erheblichen Erdeingriffen (>0,80 m) durchgeführt werden, ist die Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter dem Aktenzeichen 32-2-1-80-30/2657 anzuzeigen. Aushubarbeiten sind in Form einer schichtweisen (jeweils 0,5 m) Abtragung des Erdreiches auszuführen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

6. Bodendenkmäler

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

7. Schutz gegen Vogelschlag

Glasfassaden sind gegen Vogelschlag zu sichern. Einzelheiten hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.