

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/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - v. 06.06.2007) nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die geltenden Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, sind in der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) festgelegt.

1.1.1.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.1.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Trödelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Anlagen zum Erzeugen, Behandeln, Abfüllen, Umschlagen oder Vertreiben wassergefährdender Stoffe gem. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)
2. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK2 und WGK3, ausgenommen sind Anlagen zur Lagerung der Stoffe für den eigenen Bedarf
3. Anlagen zum Erzeugen, Bearbeiten, Verarbeiten oder Spalten von Kernbrennstoffen, zum Aufarbeiten bestrahlter Kernbrennstoffe und zum Erzeugen ionisierender Strahlen sowie das Lagern, Verwenden, Umschlagen oder Ablagern radioaktiver Stoffe. Ausgenommen Anlagen zur Verwendung und Lagerung im medizinischen Bereich sowie im Bereich der Prüf-, Mess- und Regeltechnik.
4. Abfallentsorgungsanlagen einschließlich Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott oder Altreifen
5. Anlagen zum Lagern oder Ablagern von Bergematerial
6. Schießstätten
7. Anlagen, mit denen Erdwärme dem Untergrund entnommen, aufbereitet oder verteilt wird (Geothermieanlagen)
8. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

1.1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)


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

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Grabungen und Abgrabungen mit einer Tiefe von mehr als 2 Metern oder einer Fläche mit mehr als 10 m² mit Ausnahme von Gräben zur Leitungsverlegung und zur Erstellung von Baugruben nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich der Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

- 2.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer der obersten Geschosse sind mindestens extensiv zu begrünen.
Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden.
- 2.2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die festgesetzten Pflanzflächen 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.
- 2.2.3 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 Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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

In dem mit dem Symbol  gekennzeichnetem Bereich des GE 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straßen Pläbweidenweg und Ruhrau sowie des Schienenverkehrs der Bahnstrecken von Essen-Steele nach Hattingen/Bochum und von Essen-Steele nach Essen-Überruhr für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nichtüberschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß 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, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

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

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

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

4. Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Bis zum Entfall des Leitungsrechts der Belastungsfläche 1 zugunsten des Ruhrverbandes ist die bauliche Nutzung der Leitungstrasse unzulässig. Die Nutzung der nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzten Fläche werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Hochspannungsfreileitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Hochspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH. Folgende Anforderungen des Leitungsträgers sind zu beachten:

- Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 62,00 m über NHN ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.
- Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

2. Wasserschutzgebiet

Das Verfahrensgebiet liegt im Bereich einer geplanten Wasserschutzzone der Kategorie III A1. Die Schutzzone soll den Schutz einer Trinkwassergewinnungsanlage vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleisten. Neben den unter I. festgesetzten Nutzungsausschlüssen ist mit weiteren Nutzungseinschränkungen auf anderer Rechtsgrundlage zu rechnen, wie dem Verbot der Verwendung von chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Schädlings- oder Aufwuchsbekämpfung.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften 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 zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Pläbweidenweg, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Kennedyplatz 8 in 45127 Essen, Februar 2017
- Orientierende Gefährdungsabschätzung, FB 59-4/Umweltamt, 21.12.2009
- Gutachterlicher Bericht „Grundwasserverhältnisse im Bereich des Sportplatzes Pläbweidenweg“, St. A. 62-8-3 (heute FB 59-4), 04.04.1990
- Gutachterlicher Bericht „Pläbweidenweg Baugrund“, FB 59-4, 20.02.2014
- „Verkehrsgutachten B-Plan Pläbweidenweg in Essen - Ergänzende Betrachtung zur Durchfahrung Pläbweidenweg“, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Essen, März 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5/14 „Pläbweidenweg“ in Essen - Peutz Consult, Dortmund, August 2018

3. Städtische Satzungen

Baumschutz

Satzung zum Schutz 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. Umgang mit Bodendenkmälern

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

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern:

- 46/2.01 - Verfüllung Pläbweidenweg/Ruhr (Gefährdungsabschätzung vorhanden)
- 46/2.02 - Verfüllung Pläbweidenweg (Gefährdungsabschätzung vorhanden)
- 34/2.21 - Verfüllung Henglerstraße/Grenoblestraße
- 46/3.04 - Gaswerk Dahlhauser Straße/Pläbweidenweg (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

ohne Nr.- Sportplatz Pläbweidenweg (Untersuchungen vorhanden) erfasst.

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

7. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt. Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen, [Email: uawb@umweltamt.essen.de](mailto:uawb@umweltamt.essen.de), durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

8. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen,

9. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

10. Grundwassermessstellen

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

11. Löschwasserversorgung

Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³ gemäß dem Arbeitsblatt VV 405 des DVGW sicherzustellen. Zur Entnahme des Löschwassers sind Unterflurhydranten in einem Abstand von max. 120 m erforderlich.

Die Hydranten sind so anzuordnen, dass der Einsatz von Standrohren zur Wasserentnahme nicht durch parkende Fahrzeuge behindert wird und die freie Straßendurchfahrt nicht beeinträchtigt wird. Die Erschließungsstraßen sind notwendige Feuerwehrezufahrten. Bei der Planung und beim Ausbau der Straßen sind somit bezüglich der Abmessung, Befestigung und Kurvenradien die Bestimmungen des § 5 der BauO NRW sowie Ziffer 5 der VV zur BauO NRW einzuhalten. Bei der Befestigung sind - entgegen § 5 BauO NRW - 20 t zu berücksichtigen.