

## 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)

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbaren Emissionswerten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB).

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 1998 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 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. Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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


#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 Meter, im Gewerbegebiet GE3 auf 10 Meter über Straße beschränkt.


Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Walpurgisstraße - und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

### 3. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 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 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.

- Die mit  gekennzeichneten Pflanzflächen sind 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.

- Auf den mit  gekennzeichneten Pflanzflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.

- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht 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.

- Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m sind mindestens je 2 lfd m 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.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 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 Büroräume u. ä.
	III	30 dB(A)
	IV	35 dB(A)
	V	40 dB(A)
	VI	45 dB(A)

**II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

1. 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 Essen unter den Katasternummern 10/2.05 Aufhaldung und Verfüllung Wittenbergstraße und 10/3.01 ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf.

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

### III. Hinweise

#### 1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bodenuntersuchungen für einzelne Bereiche

Die Untersuchungsergebnisse liegen dem Umweltamt / Stadtamt 59-1 vor und können dort eingesehen werden.

- Standortbezogene Stellungnahme für das Grundstück Walpurgisstraße 1a (Gemarkung Rüttenscheid, Flur 38, Flurstück 179), Büro Junker und Kruse, März 2005

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Juni 2006

Die Gutachten liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Stadtamt 61-3 vor und können dort eingesehen werden.

#### 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. Altlastverdächtige Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 10/3.13 ehem. Bahnanlage "Gruga-St.Annental" und der vorläufigen Ordnungsnummer 1.899 ehem. Betriebstankstelle Walpurgisstr. 28-32 erfasst.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlungen der Gefährdungsprognose(n) und der Flächenabgrenzung(en) nach derzeitlichen Kenntnisstand erfolgen. Es kann daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen in anderen/angrenzenden Bereichen vorliegen.

#### 4. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §15 DSchG NW wird hingewiesen.

#### 5. Kampfmittel

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

#### 6. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Grundwassermessstelle ist durch Signatur entsprechend gekennzeichnet.