

1. 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 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.

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 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

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

In dem Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen, Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution und vergleichbare Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 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 Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

In dem Gewerbegebiet GE sind die festgesetzten Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60-100cm) anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig, sofern sie aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht unzulässig sind.

4. Immissionsschutz

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

Im Gewerbegebiet GE sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Segerothstraße 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, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte 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

- Gutachten über die baugrundlichen Verhältnisse "Neubau Stadtarchiv, Segerothstraße 53", Umweltamt der Stadt Essen, 28.03.2001, einschließlich der Ergänzung vom 17.03.2003
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse, ibg-Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, September 2012
- Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben der WAZ Mediengruppe, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, 30.08.2013
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, November 2013
- Gefährdungsabschätzung und Bodenmanagementkonzept für das Gelände "Universitätsviertel - grüne mitte Essen" sowie für die Parkplatzfläche Segerothstraße, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, 18.06.2012

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. Altlastverdächtige Flächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die altlastverdächtigen Flächen Nr. 04/3.21 „Ehem. Schrottplatz Fa. Kusch“ und Nr. 04/2.03 „Anschüttung Segerothstraße“.

Die Ergebnisse der durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen stehen der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet GE nicht entgegen. Die Schlussfolgerungen aus dem Bodenmanagementkonzept vom 30.08.2013 sind bei der Bauausführung umzusetzen. Weitergehende Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung von Altlasten sind nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Anschüttungsbereich ist nicht zustimmungsfähig.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen zu rechnen. Insbesondere sind sämtliche Erdbewegungen (Eingriffe in die Anschüttungsbereiche) von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren; die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

5. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bevor Arbeiten mit erheblichen Erdeingriffen (>0,80 m) durchgeführt werden, ist die Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ 32-2-1-80-30/2640 anzuzeigen.

Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise (jeweils 0,5 m) Abtragung des Erdreiches empfohlen. 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 NRW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Essen III“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.