

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN1. AUSNAHMEN NACH § 4 Abs. 3 BauNVO

Folgende, nach § 4, Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1, Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Tankstellen

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 u. 22, BauGB i.V.m. § 12, Abs. 6 BauNVO)

2.1 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und an den dafür vorgesehenen Standorten zulässig.

2.2 Flächen von Stellplätzen und Carports sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, offenporigen Ökopflaster, Rasensteinen, Schotterrassen o. ä.) zulässig. (§ 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

2.3 Tiefgaragen, außer deren Zufahrten sind, soweit sie nicht unter Gebäuden bzw. befestigten Flächen (Terrassen, Zuwegungen u. ä.) liegen, mit 80 cm Substrat zu überdecken, zu begrünen, standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

3. ANPFLANZUNGEN

3.1 Anlage und Pflege von Obstgehölzen auf nutzungs-offenen Parkflächen zur Erhöhung der Biotopvielfalt in Verbindung mit Förderung der wohnungsnahen Erholungsvorsorge. Anlage von naturnah gestalteten Entwässerungsmulden soweit zur Oberflächenentwässerung erforderlich. (§ 9, Abs. 4, BauGB i. V. m. § 51 a, LWG)

3.2 Anlage von naturnah gestalteten Entwässerungsmulden zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser, sowie Begrünung gemäß Grünordnungsplan. Retentionsbecken und Mulden zur Niederschlagswasserableitung sind ohne künstliche Abdichtung gegen den Untergrund zu errichten um eine teilweise Versickerung zu ermöglichen. (§ 9, Abs. 4, BauGB i. V. m. § 51 a, LWG)

3.3 Erhaltung, Ergänzung und Pflege der Baum- und Strauchbestände im Übergangsbereich der Waldfläche zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen zum Schutz des Waldes, Erhöhung der Biotopvielfalt und Förderung der Biotopvernetzung gemäß GOP. (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a/b, BauGB)

3.4 Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung zwischen vorhandener und geplanter Bebauung gemäß GOP. (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

3.5 Gemeinschaftsstellplätze sind mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB).

3.6 Anlage eines Bolzplatzes, Eingrünung mit heimischen Gehölzen gemäß Grünordnungsplan (§ 9, Abs. 1, Nr. 15, BauGB)


4. VORGARTENZONEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Vorgartenzonen sind, soweit sie nicht der Gebäudeerschließung oder als Terrassenflächen der angrenzenden Wohnungen dienen, mit dauerhaften Pflanzflächen zu versehen (die Verwendung von Koniferen ist ausgeschlossen); Zäune, die als Einfriedungen dienen, sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig; Stellplätze für Fahrräder und Müllsammelplätze sind durch berankte Pergolen und Rankgerüste in die Gesamtsituation gestalterisch einzubinden. Garagendächer und überdachte Stellplätze sind extensiv zu begrünen (s. GOP)."

5. LÄRMSCHUTZ (§ 9, Abs. 1, Nr. 24, BauGB)

5.1 Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Folgende Lärmpegelbereiche werden für den B- Plan nach DIN 4109

festgesetzt: Lärmpegelbereich "IV" für die straßenzugewandten Fronten der Essener Straße von der Straße Hangetal bis zur Einmündung Theodor- Pyls- Straße; Lärmpegelbereich "III" für die straßenzugewandten Fronten der Theodor- Pyls- Straße von der Essener Straße bis zum Haus Theodor- Pyls- Straße Nr. 6; Lärmpegelbereich "II" für alle anderen Gebäudefronten.

5.2 In den gekennzeichneten Flächen  sind die unmittelbar an das Betriebsgelände grenzenden Gebäude in einer geschlossenen Baufront zu realisieren, wobei Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, keine dem Betrieb zugewandten Fenster erhalten dürfen. Es sind somit nur sogenannte Schallschutzgrundrisse möglich, die z.B. Abstellräume, Bäder u. a. zu der betriebszugewandten Seite erhalten. (s. schalltechnisches Gutachten RW TÜV Essen, 13.10.97)

5.3 Zur Begrenzung der Immissionen durch Fahr- und Ladergeräusche auf dem Betriebsgelände des Getränkeabfüllbetriebes, ist eine Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Lärmschutzwand muß eine Mindesthöhe von 4,50 m und ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB(A) aufweisen. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. (s. Gutachten RW TÜV Essen vom 13.10.1997)

6. SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) "GARTENCENTER"

In dem gemäß § 9, Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11, Abs. 1 BauNVO festgesetzten Sondergebiet "Gartencenter" sind gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

6.1 Einzelhandel mit dem Kernsortiment eines Gartencenters mit Freilandhalle und Außenverkaufsfläche gemäß nachfolgender Aufstellung :

- Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (einschließlich Campingmöbel)
- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten-, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW und Landmaschinen)
- Sonstige Bedarfsartikel für Garten-, Land- und Forstwirtschaft
- Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (keine Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
- Getrocknete Blumen u. a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke
- Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
- Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- Freilandstauden, Wasserpflanzen
- Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
- Saatgut von Gemüse- und Hülsenfrüchten zur Aussaat
- Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- u.a. Baumschulpflanzen)
- Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen u.ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

6.2 Verkauf von sonstigen Randsortimenten eines Gartencenters auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 700 qm als Anteil an der Gesamtverkaufsfläche.

6.3 Verwaltung und zugehörige Sozialeinrichtungen in Nutzungszuordnung zu den zulässigen Betrieben.

TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9, Abs. 5 BauGB



Die im Geltungsbereich des B-Planes durch Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und im Altlastenkataster der Stadt Essen erfasst

- a) Im Bereich dieser Flächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (i. folg. Gutachter genannt) durchzuführen. Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere bisher nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für eine spätere Nutzung, für den

Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen sowie eine evtl. notwendige Sanierung in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durchzuführen;

- b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden;
- c) Anfallendes kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen (s. Hinweis Nr. 4). Für den Fall, daß kontaminiertes Aushubmaterial in nicht unerheblichem Umfang an Ort und Stelle gesichert eingebaut werden soll, ist ein Sanierungsplan gemäß § 31 LAbfG i.V. mit dem MURL- Erlaß zum Sanierungsplan nach § 31 (4) LAbfG vom 03.08.1995 (IV A 4-503.2) zu erstellen.



Die im Geltungsbereich des B-Planes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind als Flächen mit sonstigen Bodenbelastungen durch Lufteintrag belastet.
(die textlichen Festsetzungen a-c gelten auch für diese Flächen)



Die im Geltungsbereich des B-Planes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit umweltge- fährdenden Stoffen belastet.
(die textlichen Kennzeichnungen a - c gelten auch für diese Flächen)






Die im Geltungsbereich des B- Planes durch Signatur gekennzeichnete Fläche ist mit umweltgefähr- denden Stoffen belastet.
(die textlichen Kennzeichnungen a - c gelten auch für diese Fläche)

Im Bereich der Mischprobe 1 (RKS 1 bis 5) gem. Gutachten des Ingenieurbüros Geocontrol vom 28. 01. 98, ist die mit Chrom belastete Schicht (0,0 m - 0,6 m) aus Feinkies/ Schlacke unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen oder durch eine wasserundurchlässige Schicht zu versiegeln.



Die im Geltungsbereich des B-Planes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit wilden Müllablagerungen belastet.

Im Rahmen der Untersuchungen im B-Plangebiet konnte festgestellt werden, daß in den gekennzeichneten Bereichen wilde Müllablagerungen vorhanden sind. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß in diesem Zusammenhang auch umweltgefährdende Stoffe in den Boden gelangt sind, ist im Rahmen der Baureifmachung nach Beseitigung des Unrates der Boden durch einen Gutachter in diesen Bereichen hinsichtlich grundwassergefährdender Stoffe bzw. die Nutzung beeinträchtigender Kontaminationen zu überprüfen.

Die Maßnahmen für die Flächen  +  sind nach den neuen Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 nicht mehr notwendig. Weiterhin ändert sich der zu kennzeichnende Bereich der Fläche .

HINWEISE

1. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT ESSEN

Für den Schutz des Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

2. SPIELPLATZSATZUNG

Satzung der Stadt Essen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997.

3. VERMUTLICHER BOMBENBLINDGÄNGER

Im Geltungsbereich des B-Planes ist lt. einer Luftbildauswertung von einem Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg auszugehen. Aus Sicherheitsgründen sind daher folgende Maßnahmen zu treffen:

Die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete vermutliche Bombenblindgänger- Einschlagstelle ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff -oder Nichtmetallrohren- zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst -anzufordern über das Ordnungsamt- zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst -über das Ordnungsamt- zu benachrichtigen. Das o. g. Verfahren gilt auch für Spundungen. Die vermutliche Einschlagstelle befindet sich im nordöstlichen Bereich des B- Plan- Geltungsbereiches und wird durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

4. UMGANG MIT BODENAUSHUBMATERIAL (i. folg. BAM)

Unbelastetes BAM : Hier besteht der Vorrang der Verwertung. Ist ein Wiedereinbau an Ort und Stelle nicht möglich, ist eine Verwertung vorzusehen.

Kontaminiertes BAM : Dieses Material ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Wiedereinbau im Bereich derselben Altlast : Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich (BAM) im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Amt für Umweltschutz - Altlasten - sind unverzüglich zu informieren.

5. DENKMALSCHUTZ

An der Essener Straße befinden sich zwei Gehöfte, die bereits im Urkataster 1803/06 verzeichnet sind; beide sind jedoch wüst gefallen. Im Bereich der geplanten Tiefgaragen ist mit Überresten zu rechnen. Eine archäologische Betreuung von Bodeneingriffen ist aus diesem Grund, aber auch wegen der Nähe zum mittelalterlichen Stift erforderlich. Daher ist die Stadtarchäologie an späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Der jeweilige Baubeginn ist ca. 4 Wochen vorher bei der Unteren Denkmalbehörde (UDB) schriftlich bekanntzugeben.

6. EINSICHTNAHME IN ERSTELLTE GUTACHTEN

Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten

- Lärmschutzgutachten "Essener Straße"
- Lärmschutzgutachten "Getränkeabfüllbetrieb Stiftsquelle"
- Bodengutachten "Orientierende Altlastenuntersuchung"
- Bodengutachten "Ergänzende Bodenuntersuchung"
- Ergebnisbericht "Sanierung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte mittels Bodenaushub sowie orientierende Grundwassererkundung" der ehem. BP Tankstelle, Essener Str.

sind beim Stadtplanungsamt - Amt für Stadtplanung und Bauordnung - 61-3-2 bei Bedarf einsehbar.

7. BODENUNTERSUCHUNGEN

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden; dies gilt insbesondere im Falle der Errichtung sensibler Nutzungen wie Kinderspielplätze, Hausgärten u. ä.

8. BERGBAU

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Da z. Zt. von im Abklingen begriffenen, geringfügigen Bergsenkungen ausgegangen und oberflächennaher Abbau für den vorliegenden Bereich ausgeschlossen werden kann, sind Vorkehrungen gegen Bergsenkungen nicht notwendig.

9. GRUNDWASSER

Vor dem Allgemeingebrauch des Grundwassers ist dessen Unbedenklichkeit nachzuweisen.