

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

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI 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)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 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 GE 1 bis GE 3 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse 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 vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 Abs. 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 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 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 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.2 Erweiterter Bestandsschutz/Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 (Getränkemarkt, Gem. Frillendorf, Flur 14, Flurstück 262) und im Gewerbegebiet GE 3 (Möbelhaus, Gem. Frillendorf, Flur 14, Flurstücke 220, 259, 620 und 621) ist die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10 % gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 800 m² nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Festsetzungen des GE 1 und GE 3.


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

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

Im Gewerbegebiet GE1 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 m, in den Gewerbegebieten GE2 und GE3 auf 13,50 m über Straße beschränkt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Frillendorfer Straße - und zwar an dem Punkt, der dem Gebäude am nächsten liegt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)


Auf den mit  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlage unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

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

4.1 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 Baumbeste 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.


4.2 Die mit  gekennzeichneten Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens 18 - 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. 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 sind entsprechend nachzupflanzen. In der Pflanzfläche sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

4.3 Auf der mit  gekennzeichneten Pflanzfläche 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 m² 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.

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

4.5 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.

5. 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 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 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 unter den Katasternummern 36 / 3.02 Bahnbusdepot mit Betriebstankstelle und 36 / 5.08 ehem. Aral Tankstelle erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z.B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen.

III. Hinweise

1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bodengutachten Siedek & Kügler, 1992
- Bodengutachten Dr. Meckemanns & Partner
- Bodengutachten Höne, Klußmann, Altpeter, 2003

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

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Februar 2006
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Dezember 2006

Die Untersuchungsergebnisse 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 dargestellte Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 36 / 2.09 Verfüllung ehem. Borneckertal erfasst.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z.B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen.

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 vorhandenen Grundwassermessstellen sind durch eine Signatur entsprechend gekennzeichnet.

7. Linienbestimmte Autobahntrasse

Bauvorhaben innerhalb der dargestellten 35 m breiten Tunneltrasse zuzüglich eines beidseitigen 40 m breiten Schulzstreifens sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Essen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorzulegen, um die Auswirkungen auf die linienbestimmte Trasse einschätzen zu können und notwendige Auflagen oder Vorkehrungen zum Schutz des geplanten Autobahntunnelbauwerks sowie des beantragten Bauvorhabens formulieren zu können.