

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Nicht zulässig sind Prostitutionsbetriebe.

1.2 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen ist

- der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern sowie Booten und Zubehör,
- ausnahmsweise der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes.

### 1.5 Erweiterter Bestandsschutz / Fremdkörperfestsetzung

In den Gewerbegebieten GE 1A und GE 3A ist die Erweiterung und Änderung (nicht Nutzungsänderung) der vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe (Bau- und Heimwerkermarkt, Lebensmittelmarkt, Bekleidungsmarkt, Markt für Heimtierbedarf) gem. §1 Abs. 10 BauNVO zulässig, wobei die Verkaufsfläche um höchstens 10 % gegenüber der am Tag der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen genehmigten Verkaufsfläche zunehmen darf. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der Betriebsverkaufsfläche und eine Flächengröße von max. 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE 1 und GE 3.

Im Gewerbegebiet GE 3 ist die Erweiterung und Änderung (nicht Nutzungsänderung) des vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebes (Schuh- und Textilmarkt Münchener Straße 59, Gemarkung Holsterhausen, Flur 27, Flurstück 59 und 60) gem. §1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10 % gegenüber der am Tag der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen genehmigten Verkaufsfläche zunehmen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE 3.

In dem Gewerbegebiet GE 3C ist die Erweiterung und Änderung der vorhandenen genehmigten gewerblichen Nutzung (Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen) gem.

§1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE 3.

1.6 Die Gewerbe- und Industriegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie Abstandsliste 1998 wie folgt gegliedert:

#### a) Nicht zulässig sind

- im GE 1, 1A und 1B Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I-VII,
- im GE 2 Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I-VI,
- im GE 3, 3A, 3B und 3C Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I-V,
- im GI Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I-V

#### b) Ausnahmsweise zulässig sind

- im GE 1, 1A und 1B Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VII,
- im GE 2 Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VI,
- im GE 3, 3A, 3B und 3C Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse V,
- im GI Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse V,

sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsgrad nicht höher liegt als bei den unter Beachtung der Ziff. 1.6 a) dieser Festsetzung zulässigen Betrieben/Anlagen.

Die Abstandsklassen und Nummern beziehen sich auf den RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW 1998, S. 744 S.MBL. NW 283).

c) Im Baugebiet GE 1B sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO offene Stellplätze unzulässig.

Offene Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Nachbarverträglichkeit durch bauliche oder andere Maßnahmen erreicht wird und die Einhaltung der Immissionswerte z.B. durch Gutachten nachgewiesen wird.

Hinweis: Rechtmäßig bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

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

2.1 In dem mit GE 3B bezeichneten Baugebiet sind über die im GE 3 zulässigen Nutzungen hinaus gem. § 1 Abs. 4 BauNVO fernmeldetechnische Anlagen in Form eines Fernmeldeturms bis zu einer Gesamthöhe von 170 m über Geländeoberkante zulässig.

2.2 Gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die zulässige Geschossflächenzahl darf sich dadurch um nicht mehr als 0,2 erhöhen.

**3. Immissionsschutz**


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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) im gesamten Geltungsbereich so auszuführen, dass sie mindestens folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

| maßgeb. Außenlärmpegel | Lärmpegelbereich | Erf. R' w,ros des Außenbauteils |           |
|------------------------|------------------|---------------------------------|-----------|
|                        |                  | Wohnräume                       | Büroräume |
| dB(A)                  |                  | dB                              | dB        |
| 61 - 65                | III              | 35                              | 30        |

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109. November' 89. Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V. )

Zusätzlich 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. dB(A) | Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A) |
|------------------|---|---|
| IV               | 40  | 35                                      |
| V                | 45  | 40                                      |
| VI               | 50  | 45                                      |

In den Lärmpegelbereichen IV bis VI sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

#### **4. Natur und Landschaft**

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

Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken und der Feuerwehr- und Rettungswege fachgerecht und vollständig zu begrünen. In den gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Zulässig ist die Anlage von Grundstückszufahrten im erforderlichen Umfang.

Hinweis: Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

##### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Stellplätze und der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken, sind, soweit sie keiner anderen notwendigen Nutzung zugeführt werden, fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten.

Je angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die unbebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden, zu bepflanzen.

##### Stellplatzanlagen

Flächen für PKW - Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.

##### Tiefgaragen

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,40 m fachgerecht und vollständig zu begrünen.

##### Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer mit Ausnahme der Dächer von Hallen sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit notwendigen haustechnischen sowie produktionstechnischen

Einrichtungen (z.B. Kühlanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Fensterlose Außenwände ab einer Breite von 10 m sind mit einer Fassadenbegrünung mit mindestens 3 Pflanzen pro lfd. Meter zu versehen. Rankhilfen sind zulässig.

Hinweis: Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### 5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

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

#### 1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

Im Geltungsbereich liegen 16 Tagesöffnungen und ein verfüllter und gesicherter Wetterschacht. Die vermuteten Standorte sowie weitere Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

#### 2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen dürfen Erdarbeiten nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden. Der Sachverständige ist dem Umweltamt vor Beginn der Maßnahme zu benennen. Dem Gutachter kommt die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und/oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.

### **III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### 1. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das nach § 3 DSchG eingetragene Baudenkmal „Kruppstraße 30“.

#### 2. Bundesfernstraßengesetz

Hinweis:

Sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der Anbaubeschränkungszone entlang der BAB 40 (100 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der BAB 40) gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz sind zur Abstimmung und Genehmigung dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vorzulegen.

Die der BAB 40 zugewandten Fassaden sind bezüglich der Gestaltung wegen der möglichen Ablenkung und Auswirkung auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit dem Landesbetrieb Straßenbau

Nordrhein-Westfalen abzustimmen. Lichtquellen zur BAB, die eine Blendwirkung bewirken könnten, sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungzone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz unterliegen den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungsvorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetzes.

#### IV. Hinweise

##### 1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Verkehrslärm: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Münchener Str. / Schederhofstr.; Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung 61-6-1; Juni 2004
- Gewerbelärm: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Münchener Straße / Schederhofstraße" der Stadt Essen; Peutz Consult GmbH Düsseldorf; Juli 2004
- Untersuchung zur Aufwertung des Gewerbegebietes Münchener Straße in Essen; Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen; Februar 2003

##### 2. Umgang mit Bodendenkmälern

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

##### 3. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen“ (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28, Seite 227), zuletzt geändert durch Satzung vom 6.10. 2005 (Amtsblatt Seite 318).

##### 4. Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997.

##### 5. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit erheblichem Erdeingriff ist beim Ordnungsamt unter Vorlage eines Lageplans eine Luftbildauswertung zu beantragen.

##### 6. Richtfunkverbindung

Im Geltungsbereich befindet sich die Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG mit einer Bauhöhenbeschränkung von 180 m über NN im Bereich von 100 m beiderseits der eingetragenen Achse.

#### V. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Münchener Straße / Schederhofstraße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/86 Schederhofstr. / Friedrichstr. und des Durchführungsplanes Ruhrschnellweg Nr.127 für die überplanten Teilbereiche aufgehoben.