

**Textliche Festsetzungen:**

## I. Nutzung der Grundstücke

1. Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

In der mit **(a)** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO;
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen, jedoch erst ab dem IV. Vollgeschoß.

In der mit **(b)** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO;
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen, jedoch erst ab dem IV. Vollgeschoß;
- großflächiger Einzelhandel der Lebensmittelbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 qm, hiervon dürfen höchstens 10 % für den Verkauf von Waren aus Randsortimenten entfallen;
- sonstige Läden des täglichen oder periodischen Bedarfs, Unternehmen der Dienstleistungsbranche und der Gastronomie mit Ausnahme von Sex-Shops und Spielhallen.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in allen WA- Gebieten die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Danach können

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.



## II. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden kann; diese Überschreitung ist jedoch nur in dem Falle möglich, wo die Überschreitung durch das Einrechnen der Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zustande kommt.

## III. Einhaltung der festgesetzten Geschoßflächenzahl

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht - Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ganz mitzurechnen.

## IV. Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit   gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß bei Aufenthaltsräumen nur solche Fenster zu verwenden sind, welche mindestens die Anforderungen der jeweiligen Lärmschutzklasse (entsprechend den im Plan enthaltenen arabischen Zahlen) der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen; daneben sind schallgedämmte Lüftungen in Fassaden von Räumen mit hygienischen Anforderungen wie z.B. Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

## V. Umweltschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind im gesamten Plangebiet zum Heizen baulicher Anlagen nur immissionsarme Energiearten zulässig.

## VI. Maßnahmen für den ruhenden Verkehr

1. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im SO - Gebiet und im WA<sub>1</sub> - Gebiet Stellplätze und Garagen nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden dürfen.
- 2.a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftstiefgarage“ versehenen Flächen nur Tiefgaragenstellplätze errichtet werden dürfen - die Errichtung von Garagen, offenen ebenerdigen Stellplätzen oder Carports auf diesen Flächen ist ausgeschlossen.
- 2.b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der Zweckbestimmung „GSt“ versehenen Fläche nur offene ebenerdige Stellplätze sowie auch Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten errichtet werden dürfen - die Errichtung von Garagen, unterirdischen Stellplätzen oder Carports ist auf dieser Fläche ausgeschlossen.

## VII. Begrünungsmaßnahmen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, daß im WA<sub>1</sub> - Gebiet innerhalb der als „Gemeinschaftstiefgarage“ gekennzeichneten Fläche je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend des im Plan enthaltenen Systemschnittes zu pflanzen ist, wobei die Bäume mit ihrem Wurzelwerk an den gewachsenen Boden Anschluß haben können oder aber neben die Tiefgarage zu pflanzen sind (Es sind Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.).
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet die nicht überbauten und nach oben geschlossenen Teile von Tiefgaragen (Unterflurgaragen), soweit sie nicht für Erschließungszwecke oder für gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bereitzustellende Kinderspielplätze benötigt oder von einem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert werden, mit einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 80 cm zu überdecken sowie fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (pro 200 qm Dachfläche mindestens 1 Baum) und Sträuchern sowie Stauden und Wiese bzw. Rasen struktur- und artenreich zu bepflanzen sind, wobei die so festgesetzte Begrünung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Dachöffnungen in nicht überbauten Teilen von Tiefgaragen sollen zu Zwecken einer natürlichen Belichtung und Belüftung der Tiefgarage, sowie bei Ausnutzung der in der Forderung gemäß textlicher Festsetzung VII.1. enthaltenen Option, maximal 25 % der gesamten nicht überbauten Teile von Tiefgaragen ausmachen.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb des SO - Gebietes für den Teilbereich, wo eine maximale I - geschossige Bauweise zulässig ist, die als Flachdach auszubildende Dachfläche - soweit sie nicht für notwendige haustechnische Einrichtungen oder Anlagen (auch zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen z.B. durch Sonnenkollektoren) benötigt wird - unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 10 cm vollständig extensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist.
4. Die übrigen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bis auf die notwendigen Anteile zur Gebäudeerschließung (Wege, Ein- und Ausgangsbereiche, Zu- und Abfahrten) und die Stellflächen für Abfall- und Wertstoff- Sammelbehälter sowie für gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bereitzustellende Kinderspielplätze vollflächig mit standorttypischer Vegetation (einheimischen Bäumen und einheimischen Sträuchern sowie Stauden und Wiese bzw. Rasen) zu begrünen (Im WA<sub>1</sub>- Gebiet ist auf jeweils 200 qm

Grundfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen; im SO - Gebiet ist pro laufende 10 Meter jeweils 1 Baum zu pflanzen; dabei sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden - Koniferen sind generell unzulässig).


### Hinweis:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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).

### Textliche Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BauGB):


Beinahe das gesamte Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.



Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der mit  gekennzeichneten Fläche sind folgende Anforderungen zu beachten:

1. Innerhalb der nicht überbauten Flächen des WA<sub>1</sub>- und WA<sub>4</sub>- Gebietes ist unter gutachterlicher Aufsicht ein Bodenaustausch oder Bodenauftrag mit unbelastetem Material gem. Punkt 3 in einer Stärke von 1 m vorzunehmen.
2. Im Bereich der Randkernbohrung 9 ist der vorhandene Boden über die unter Punkt 1 genannte Forderung hinausgehend in einer Tiefe von 1,0 m bis 1,9 m unter gutachterlicher Aufsicht auszuheben und nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen; dabei ist die Vollständigkeit der durchzuführenden Bodensanierung durch chemische Analysen zu dokumentieren.
3. Der einzubauende bzw. aufzutragende Boden hat je nach der vorgesehenen Nutzung den vom Chemisch - Geologischen - Institut der Stadt Essen (St. A. 59-3) gestellten Anforderungen für Spielanlagen und Gärten (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu entsprechen.



Innerhalb der mit  gekennzeichneten Fläche sind aus Gründen der Gesundheitsvorsorge bei der Gartennutzung Einschränkungen hinzunehmen und bestimmte Verhaltenshinweise zu beachten (siehe Begründung zum Bebauungsplan ).