

I. 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-V der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998- VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 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. 2. 4. 1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 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. 2. 4. 1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 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. 2. 4. 1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (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 6 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 Bruttogeschosfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 (Lebensmittelmarkt, Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 604) und im Gewerbegebiet GE 6 (Lebensmittelmarkt, Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 430) ist die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10 % gegenüber der am Tage des Inkraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 799 qm nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Festsetzungen der GE 3, 5 und 6.

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

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

In den Gewerbegebieten GE 1-6 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 Meter beschränkt. Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße, zu der das betreffende Grundstück gehört - und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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

4.1 Auf den Pflanzflächen 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 qm 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.

4.2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 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.

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 Symbol 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 Büroräume u.ä.
	III	30 dB(A)
	IV	35 dB(A)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Überbauung der Belastungsfläche ① kann ab einer lichten Höhe von 4,50 m über OK Gelände im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zugelassen werden.

7. Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzungen der nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzten Flächen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12. 2012 erfolgen.

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 Essen unter der Katasternummer 40/1.01, ehem. Zeche Mathias Stinnes, Schachtanlage 1/5, 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.

2. Schachtschutzbereich

Innerhalb des Schachtschutzbereiches des Schachtes 1 (Radius 17 m) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen.

Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden, ist ein Standsicherheitsgutachten (das die geplante Baumaßnahme berücksichtigt) erforderlich. Baumaßnahmen innerhalb des Schachtschutzbereiches müssen der Montan-Grundstücksgesellschaft, Zweigstelle Zollverein, Essen angezeigt werden.

Innerhalb des Schachtschutzbereiches mit einem Radius von 25 m um den Schacht 1 sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen Ausgasung des Schachtes vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein gastechnisches Gutachten belegt werden.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht - wie z.B. Wetterschächte, Seilfahrtsstollen, Rohranschlüsse u.ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zur Gasmigration in vom Schachtmittelpunkt entfernte Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird die Hinzuziehung eines Sachverständigen empfohlen.

Die in den genannten Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von der Bergbehörde anerkannten Gutachter verfasst sein. Auch die ordnungs- und sachgemäße Durchführung von angeordneten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden. Kosten für die Gutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.

Zur Durchführung sämtlicher technischer erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an dem Schacht, insbesondere zum Zweck der Kontrolle und Nachverfüllung ist zudem sicherzustellen, dass das Grundstück durch die RAG Aktiengesellschaft jederzeit zu betreten und zu befahren ist. Der Schacht muss eine Zufahrt für Schwerlastverkehr besitzen.

III. Textliche Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als "Fläche, unter der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- „Hydro.-geol. Gutachten ehem. Zeche Mathias-Stinnes“, Dr. K. Hoffmann, 11.05.1984
- „Grundwasseruntersuchung im Bereich Zeche und Kokerei Mathias-Stinnes 1/2/5“, Dr. Hoffmann GmbH, 08.02.1995
- „Gefährdungsabschätzung zum Abschlussbetriebsplan Mathias-Stinnes 1a/2/5“, UCR, 07.01.2004

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

- „Standortbezogene Stellungnahme zur Karnaper Straße“, Büro Junker und Kruse, 31.03.2004
- „Schalltechnische Untersuchung“, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Mai 2005

Die Gutachten 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. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4. Bergbau


Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

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 durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

7. Der mit  bezeichnete Bereich ist Bestandteil des Gewerbegebietes GE 5.

8. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.