

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). 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 799 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig.

In dem Mischgebiet MI sind Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Davon ausgenommen sind 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 799 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittel erzeugende Betriebe.

In dem Gewerbegebiet GE sind Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet GE sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Nutzungseinschränkungen aufgrund des Abstandserlasses

Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - V-3-8804.25.1) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn vom Betreiber z.B. durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten eingehalten werden.

2. Natur und Landschaft

2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und / oder b BauGB)

2.1.1 In den Baugebieten sind die festgesetzten Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

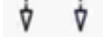
2.1.2 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

2.1.3 In dem Gewerbegebiet GE sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallendächer in Leichtbauweise sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

2.1.4 In dem Gewerbegebiet GE sind fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m mindestens je 2 lfdm 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. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

3. Immissionsschutz

3.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 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.dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den Lärmpegelbereichen III bis V 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.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

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 Ablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 02/1.01 ehem. Zeche Graf Beust und Katasternummer 02/3.02 ehem. Eisenkonstruktionswerkstatt Gebr. Storp erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Beust“ der RWE Systems Immobilien GmbH u. Co. KG (RSI). Die Zeche wurde bereits 1965 stillgelegt. Bergbauliche Nachwirkungen für die Oberfläche sind auf Grund des tiefen Abbaus nicht zu erwarten. Ob darüber hinaus ein Abbau Dritter stattgefunden hat, ist nicht bekannt.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sollte eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund beantragt werden. Dort sind möglicherweise alte Grubenbildunterlagen vorhanden. Eine solche Einsichtnahme erfordert marktscheiderische Fachkenntnisse. Daher sollte diese mit Hilfe eines geeigneten Sachverständigen / Gutachters vorgenommen werden.

Diese Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sind im Bebauungsplan mit der Signatur 15.11 der PlanzV gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Im Planbereich befinden sich zwei Tiefbauschächte der ehemaligen Zeche, hier kann es zu Einbrüchen oder Absacken in der näheren Umgebung kommen.

Die Schächte 1 und 2 der ehemaligen Zeche Graf Beust sind, einschließlich Ihres Schachtschutzbereichs mit einem Durchmesser von 25 m im Plan gekennzeichnet.

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

1. Denkmäler nach Landesrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das nach § 3 DSchG eingetragene Baudenkmal „Beuststraße 53“.

IV. Hinweise

1. Gutachten

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

Zu Verkehrslärm:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Beuststraße / Lysegang.“ (Stadt Essen, 61-6-1; Dezember 2006)

Zum Gewerbelärm:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9/06 „Beuststraße / Lysegang“ der Stadt Essen, Peutz Consult Düsseldorf September 2007

Zu den Altlasten:

Für den Bereich der ehemaligen Zeche Graf Beust:

Gefährdungsabschätzung Dr. Albrecht Ingenieurgesellschaft (geotec) Herne 9.03.1992

Für den Bereich der ehemaligen Eisenkonstruktionswerkstatt der Gebrüder Storp:

Gutachten Stadtamt 59 - 4 Herr Soltner 17.12.1987

2. Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes 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

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

4. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) In die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

5. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit erheblichem Eingriff ist beim Ordnungsamt unter Vorlage eines Lageplanes eine Luftbilddauswertung zu beantragen.

7. Grundwassermessstellen

Die Im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, Instand zusetzen bzw. zu ersetzen.