

I. Textliche Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet BG 1: Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel

In dem Baugebiet BG 1 sind im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.550 qm Verkaufsfläche mit gemäß der Sortimentsliste der Stadt Essen nahversorgungsrelevanten und bis zu 10 % seiner Verkaufsfläche zentrenrelevanten Sortimenten und Schank- und Speisebetriebe zulässig.

In den Obergeschossen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen
- Büros bis zu maximal 30 % der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

In dem Baugebiet BG 1 sind im Bereich der geplanten Arkade (Erdgeschosszone ÜF 2) Außenverkaufsflächen zulässig. Innerhalb der Arkade ist ein Gehweg von 1,50 m lichter Breite einzuhalten.

In dem Baugebiet BG 1 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

1.2 Baugebiet BG 2: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops und -kinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten im BG 1 bis zu einer GRZ von 0,98 und im BG 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch im BG 1 maximal bis zu einer GFZ von 2,7 und im BG 2 maximal bis zu einer GFZ von 1,8.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 In dem Baugebiet BG 1 sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage und ausnahmsweise in den überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig.

3.2 In den Baugebieten BG 1 und BG 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen im der Zeunerstraße zugewandten Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in dem Baugebiet BG 1 festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) näher bestimmt.

4.2 In dem Baugebiet BG 1 ist innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF1 gekennzeichneten überbaubaren Teilflächen eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Verkehrsfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 4,00 m betragen.

4.3 In dem Baugebiet BG 1 ist innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die lichte Höhe zwischen der Geländeoberfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 3,50 m betragen. Unterhalb der Überbauung sind Stützen, die für die Baustatik der Überbauung erforderlich sind, zulässig.

5. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In dem Baugebiet BG 2 ist auf der als Gehrecht zugunsten der Feuerwehr und Anlieger festgesetzten Fläche über die gesamte Tiefe eine Durchwegung in einer Breite von mindestens 3 m zu sichern. Die lichte Höhe des Durchgangs im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche muss mindestens 3,50 m betragen.

6. Natur, Landschaft und Begrünung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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 Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

7. Immissionsschutz

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

7.1.1 In den Baugebieten BG 1 und BG 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bredeneyer Straße und der Zeunerstraße sowie des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 101 und 107 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten und im BG 1 Wohn- und Geschäftshaus im Einzelhandel	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	35dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten und im BG 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

7.1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von $RW,R \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140-2) zu errichten.

7.2 In dem Baugebiet BG 1 sind entlang der zur Zeunerstraße orientierten Baugrenzen zum Schutz vor Verkehrslärm an der direkt der straßenzugewandten Gebäudeseite des Wohn- und Geschäftshauses vom 1. bis 3. Obergeschoss abgeschirmte Laubengangfassaden vorzusehen.

7.3 In dem Baugebiet BG 1 sind ergänzende bauliche, betriebliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Angaben zu den Betriebszeiten des Einzelhandelsbetriebes vorzusehen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

II. Landesrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Oberkante von Gebäuden mit Flachdach darf durch erforderliche Anlagen wie Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Dachvorderkante zu errichten.

1.2 Ausschluss von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur im Bereich der Erdgeschosse bis zur Unterkante der Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

An dem in der Planzeichnung des VEP festgelegten Standort ist ein Werbepylon mit einer Höhe bis 5,00 m über vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Im BG 1 sind im Rahmen der festgesetzten baulichen Anlagen nur solche Werbeanlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB).

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tiefen, oberflächennahen und tagesnahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

2. Schachtschutzbereich (Tagesöffnung Wetterschacht)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche stellt den potentiellen Schachtschutzbereich der außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen verlassenen Tagesöffnung (Kennziffer 2569/5697002/TÖB) dar. Weitere Untersuchungsbohrungen, die Aufschluss über die Lage des Schachtschutzbereiches geben, sind erforderlich.

Innerhalb eines Schachtschutzbereiches dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Die Überbauung eines Schachtschutzbereiches ist zulässig, wenn entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

IV. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Durchführungsvertrag

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bredeneyer Straße / Zeunerstraße (Abriss des Gebäudes Bredeneyer Straße 130) in Essen; umweltbüro essen, Essen, 03.12.2013 mit Nachtrag vom 24.04.2014.
- Geotechnischer Bericht Wohn- und Geschäftsbebauung mit TG Bredeneyer Str. 130-138 und Zeunerstraße 9, 45133 Essen; Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 25.03.2014.
- Umwelttechnische Bewertung Grundstück Bredeneyer Str. 130, 45133 Essen; Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 06.11.2013.
- Bericht zur Untersuchung und Beurteilung bergbaulicher Einflüsse aus Altbergbau, Bredeneyer Str. 130-138 und Zeunerstraße 9, 45133 Essen; Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 17.03.2014.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bredeneyer Straße / Zeunerstraße" in Essen, Verkehrsgutachten erstellt im Auftrag vom Verband öffentlicher Versicherer Körperschaft des öffentlichen Rechts; blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2015
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bredeneyer Str. / Zeunerstraße in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 23.06.2014, Druckdatum 30.07.2015.
- Fußgängerquerung der Bredeneyer Straße in Essen-Bredeney, Verkehrsuntersuchung erstellt im Auftrag des Verbandes öffentlicher Versicherer Körperschaft des öffentlichen Rechts blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, September 2014.
- Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 13.01.2015.

3. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern-, DIN EN ISO 10140-2 etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)".

5. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 08.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

6. Bodendenkmäler
Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
7. Einleitung von Grundwasser
Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.
8. Umgang mit anfallendem Bodenaushub
Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt. Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.
Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Rathaus, 45121 Essen, [Email: uawb@umweltamt.essen.de](mailto:uawb@umweltamt.essen.de), durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.
Für einen Wiedereinbau von vorhandenen Auffüllungsböden und/oder Einbringen von RCL-Material ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
- 9, Kampfmittel
Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.