

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 bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche 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 1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig

1.2 Natur und Landschaft

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

Abschirmung von Gewerbegebieten zu Grünflächen

In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind in den festgesetzten Pflanzflächen, mit Ausnahme der Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraße, standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m² 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. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist die festgesetzte Pflanzfläche entlang der Straßen Carnaperhof und Ruhrglasstraße 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.

Flachdachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, 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.

Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 10 m sind 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.

Begrünung privater PKW Stellplatzanlagen

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 Baumbestecke müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

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

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

1.2 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- städtebaulicher Vertrag zur Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Gesamtentwässerung.

2. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

- gutachterlicher Bericht der Stadt Essen vom 27.02.1984.
- gutachterlicher Bericht über die Untersuchungen auf dem ehem. Gelände der Veba Oil an der Arenbergstraße in Essen-Karnap und in dessen Umgebung im Hinblick auf Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen vom Ingenieurbüro Dr. Hoffmann vom 23.09.1988.
- gutachterliche Stellungnahme zur Nachuntersuchung des Geländes "Carnaperhof", Essen, vom Ingenieurbüro Asman+Prabucki Ingenieure Beratungsgesellschaft mbH vom 04.11.2008.
- Verkehrsgutachten, März 2009 von Blanke-Ambrosius.

3. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 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).

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Trotz der Überbauung in jüngerer Zeit können industriearchäologische Relikte erhalten sein, die aus Gründen der Identifikation der Stadt mit ihrer jüngeren Industriegeschichte und im Hinblick auf den neuen Ruhrmuseumsstandort Zollverein von Bedeutung sind. Aus diesem Grund ist die Stadtarchäologie im Vorfeld der Baumaßnahmen zu informieren und auch einzubeziehen.

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.

5. Bergbau

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

6. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

7. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

8. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallenden Bodenaushub

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich um die Tankanlage Ruhrglasstraße/Arenbergstraße, Katasternummer 40/3.03.

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AW-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen. Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Um einen möglichen Eintrag von Verunreinigung in das Grundwasser durch versickernde Niederschlagswasser weitgehend zu unterbinden, ist das Verfahrensgebiet, insbesondere im südlichen Teilflächenbereich, soweit wie möglich zu versiegeln.