

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

In den Gewerbegebieten (GE) sind Sexshops, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten (GE) sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind Sexshops, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV Freileitung, ab dem Mast 6 in östlicher Richtung, dürfen Gebäude eine Höhe von 95 m über NN nicht überschreiten.

3. Natur und Landschaft


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

Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete, der Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Flächen für Versorgungsanlagen sind bis auf die für die Erschließung notwendigen Flächenanteile vollflächig zu begrünen.

Eingeschossige Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4. Immissionsschutz

4.1 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	Mittelungspegel I_m tags dB (A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. $R'_{w,res}$ dB (A)	Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. $R'_{w,res}$ dB (A)
I	50 - 55	30	—
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	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.

4.2 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den Baugebieten dürfen Holz und Kohle zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

1.1 Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

1.2 Schachtschutzbereiche

Die Abdeckungen der im Plan gekennzeichneten Schachtschutzbereiche sind nur für eine Überschüttungshöhe von ca. 0,5 m bemessen. Die Standsicherheit der Schachtköpfe, einschließlich der Schachtdeckplatten, sind in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, ggf. entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien des Landesoberbergamtes NRW durch Standsicherheitsgutachten nachzuweisen.

Innerhalb der Schachtschutzbereiche der Schächte Hercules 1 und Hercules 5 sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte 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 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. Wetterkanäle, Seilfahrtstollen, Rohranschlüsse u.ä. – oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entfernte Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird ebenfalls das Hinzuziehen eines Sachverständigen empfohlen.

Die aufgezeigten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Herne, zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten Vorsorgemaßnahmen muss der DSK durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Eine Zufahrt zu den Schachtschutzbereichen für LKW muss gesichert sein.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2.1 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen aufgeführt sind. Diese Flächen sind im Plan durch Signatur gekennzeichnet.

Nach abschließender Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.2002 stehen die festgestellten Schadstoffkonzentrationen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, wenn bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen folgende Anforderungen beachtet werden:

- a) Im Bereich der Altlast-Verdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen. Der Gutachter muss gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 insbesondere auf den Gebieten

- Untersuchung und Beurteilung von Altlast-Verdachtsflächen, Altlasten und sonstigen Bodenbelastungen
 - Beurteilung von Probenahme, Analytik und chemischen Stoffverhalten sowie
 - Untersuchung und Beurteilung von Grundwassergefährdung und -schäden
- besondere Sachkunde besitzen.

Dieser ist dem Umweltamt vor Beginn der Maßnahme zu benennen. Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für die spätere Nutzung, für den Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und/oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

- b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.
- c) In den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicherzustellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 0,60 Meter (m) auf Kinderspielplätzen mindestens 0,35 m sowie auf künftigen Grünflächen mindestens 0,10 m geeigneter Boden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ansteht. Die Eignung des aufzutragenden Bodens hat der Gutachter unter Berücksichtigung der Vorgaben des BBodSchG und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 festzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen.

III. Hinweise

1. Umgang mit Bodenaushubmaterial

Sämtliche Aushubarbeiten auf dem Grundstück sind unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen. Dem Gutachter kommt dabei die Aufgabe zu, verunreinigte Bodenpartien zu erkennen, den Belastungsgrad festzustellen, ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen und entsprechend umzusetzen.

Kontaminiertes Bodenmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen.

2. Schutzstreifen der 110 KV Freileitung

Im Bereich des Schutzstreifens unterhalb der 110 KV Freileitung sind Pflanzen nur bis zu einer Endwuchshöhe von 15 m anzupflanzen. Eine entsprechende Pflanzliste kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen eingesehen werden.

3. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 13. Juli 2001). 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 vom 10.10.1997).

4. Gutachten

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

- Abschließende Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.2002
- Schalltechnische Untersuchung des Tiefbauamtes der Stadt Essen vom Nov. 2002

5. Umgang mit Bodendenkmälern

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

6. Kampfmittel

Aufgrund der Luftbilddauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

1. Die im Plan gekennzeichneten vermutlichen Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen.

2. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. 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.