

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandel" zulässig:
- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m²
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf sowohl in der Gemeinbedarfsfläche "Kinder- und Jugendzentrum" als auch im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes darf durch erforderliche haustechnische Anlagen sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0 fache ihrer Höhe zurückzusetzen.
- Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Pflanzflächen Nr. 1 (PF1) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind mindestens 18 großkronige Laubbäume in folgender Pflanzgüte anzupflanzen:
- 6 x Alleebaum / Hochstamm für Verkehrsflächen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm;
- 12 x Alleebaum / Hochstamm für Verkehrsflächen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
Sträucher sind in einer Pflanzgüte von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen.
In den Pflanzflächen Nr. 2 (PF2) sind Bodendecker in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.
Die Pflanzfläche Nr. 3 (PF3) ist mit Rasen zu begrünen, ausnahmsweise ist die Anlage einer Werbestele mit einer befestigten Fläche von maximal 2,0 m² zulässig.
Die An- und Bepflanzungen in den Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher, sowie Bodendecker sind entsprechend nachzupflanzen.
Flachdachbegrünung
Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
- Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)**
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. HINWEISE

- 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 - etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
- Gutachten**
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Verkehrsgutachten - Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort Saatbruchstraße in Essen, ambrosius blanke verkehrsinfrastruktur (2018), Bochum
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) zum Bauvorhaben in Essen-Schonnebeck - Dr. Fritz-Bernd Ludescher (2018), Bochum
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 "Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße" in Essen-Schonnebeck, Okoplan (2018), Essen
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 "Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße" der Stadt Essen, Wenker & Gesing (2018), Gronau
- Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung - Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Kinder- und Jugendzentrums mit Stellplätzen in Essen-Schonnebeck, IGS GmbH (2018), Unna
- VEP Aldi-Mark Essen-Schonnebeck - Überflutungsschutznachweis inkl. Höhenplanung und Grundstücksentwässerung, KaiserIngenieure (2018), Dortmund
- Verträge**
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Durchführungsvertrag
- Städtische Satzungen**
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 06. Oktober 2015.
- Umgang mit Bodendenkmälern**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- Umgang mit Niederschlagswasser**
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Stellplätzen, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
- 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.
- Bodenschutz**
Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.
Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.
- Kampfmittel**
Eine vollständige Auswertung des Planbereiches war nicht möglich. Kampfmittelfunde können nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung um 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähligründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.
- Bergbau**
Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
- Werbeanlagen**
Den vorgesehenen Werbeanlagen liegt ein Werbekonzept zugrunde, welches die Zulässigkeit und Gestaltung der Werbeanlagen näher bestimmt. Das Werbekonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- Gas- und Wasseranschlüsse**
Im Plangebiet befinden sich aktive Gas- und Wasseranschlüsse, welche zu kündigen und außer Betrieb zu nehmen sind.
- Artenschutz**
Der Abriss der Gebäude soll im Winterhalbjahr (Mitte November und Ende Februar) erfolgen, um Tötungen von am Gebäude schlafenden Zwergfledermäusen zu vermeiden. Ersatzweise ist eine ökologische Begleitung der Abrissarbeiten erforderlich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Discounter -</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)</p> <p>z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>z.B. II Zahl der Vollgeschosse</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kinder- und Jugendzentrum</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz - Typ B</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: Fußgängerbereich</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Erhaltung; Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Stellplätze</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Flächennummerierung von Pflanzflächen</p> <p>z.B. PF1</p> <p>Erhaltung; Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>F1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)</p> <p>F2 Fahrrechte zugunsten des Kinder- und Jugendzentrums</p> <p>L2 Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Essen</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans</p>	<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p> <p>FD Flachdach</p> <p>Vermessungsgrundlagen</p> <p>Bestandsgebäude</p> <p>Grundstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Höhenangaben Gelände</p>	<p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumentationen zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom 26.09.2018</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung - Bauzonenverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung - Flächennutzungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 920) in der derzeit gültigen Fassung - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2524) in der derzeit gültigen Fassung - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 354) in der derzeit gültigen Fassung - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 522) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I. S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung 	<p>STADT ESSEN</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße</p> <p>VOM</p> <p>Ordnungs-Nr. 5/17</p> <p>Blatt 1</p> <p>Stadtbezirk VI</p> <p>Stadtteil Schonnebeck</p> <p>Maßstab 1 : 250 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p> <p>Essen, den 20. Der Oberbürgermeister IA</p>
<p>Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Planen Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Geschäftsbereichsvorstand 6B Amtsleiter</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 20</p>	<p>Bestätigung Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom ... nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Essen, den 20. Der Oberbürgermeister IA</p> <p>Geschäftsbereichsvorstand 6B</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Essen, den 20. Der Oberbürgermeister IA</p> <p>Abteilungsleiter</p>	<p>Ausfertigung Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.</p> <p>Essen, den 20. Der Oberbürgermeister IA</p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom ... veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 20. Der Oberbürgermeister IA</p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 20. Der Oberbürgermeister IA</p>	