

Erstausfertigung

- I. **Textliche Festsetzungen**
 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - 1.1.1 Einzelhandel mit dem Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes mit Freilager gemäß folgender Aufstellung:
 - Dekoration/Raumausstattung/Bodenbeläge
 - Baumaterial Holz, Bauelemente, Farben, Lacke, Klebstoffe
 - Werkzeug, Kleinstmaschinen, Elektroinstallationen, Leuchten
 - Hobby/Basteln
 - Hi-Zubehör
 - Garten/Grün
 - Hartwaren
 - Sanitärinstallationen
 - 1.1.2 Verkauf von sonstigen Sortimenten – soweit diese nicht zum Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes gehören (z.B. Arbeitskleidung, Bau- und Do-it-yourself-Bücher und Zeitschriften) – auf einer Verkaufsfäche von maximal 700 qm als Anteil an der Gesamtverkaufsfäche
 - 1.1.3 Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Sozialeinrichtungen in Zuordnung zu den zulässigen Betrieben
 - 1.2 Die Gesamtverkaufsfäche für die unter 1.1.1 und 1.1.2 aufgeführten Nutzungen ist auf 13.300 qm beschränkt.
 - 1.3 In dem festgesetzten Sondergebiet sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Teilgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.4 Für das festgesetzte Mischgebiet (MI) sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 2. **Grünordnung**

Für das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

 - (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB einheimische Laubbäume erster Ordnung in einem Abstand von durchschnittlich 10 Metern zu erhalten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Solche Bäume dürfen nicht überschritten werden.
 - (2) Je 10 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein einheimischer Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - (3) Für oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Oberflächen- und Unterbauarbeiten verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen, sofern im Bereich dieser Flächen keine erheblichen Bodenbelastungen vorhanden sind, für die eine Sicherung (z.B. durch Versiegelung) zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen ausreichend ist.
 - (4) Das Dach der vorhandenen Halle soll nach der festgesetzten Zweckbestimmung Fußgängerbereich zwischen Stolzweg und Böhnertweg ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 88 BauNVO sofern zur Begrünung und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auf die gesamte Dachfläche ist eine Substratlage von mindestens 5 cm aufzubringen.
 - (5) Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen unzulässig.
 3. **Immissionschutz**
 - 3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenwänden der Gebäudefronten im festgesetzten Mischgebiet entlang der Frintroper Straße entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich V erreicht wird. Für die Gebäudesiten ist eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV zu erreichen.
 - 3.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (E).
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.
 4. **Gestaltung**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darf im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Gesamthöhe von Wohngebäuden die Höhe von 107m 0,00 NN nicht überschreiten.
- II. **Textliche Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich die im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Essen erfaßten Grundstücksflächen:

Kataster-Nr. 165.02 – Aktienstraße 8, Tankstelle
 Kataster-Nr. 165.03 – Böhnertweg, Tankstelle
 Kataster-Nr. 165.05 – Aktienstraße 2-8, Tankstelle und Reparaturwerkstatt

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen nördlich des Stolzweges sind die Tankanlagen ordnungsgemäß leertrennung und zu entsorgen. Nach dem Reinigen und Entleeren der Tanks sind die Aushubrohre und die Stöckungen zu beproben. Kontaminiertes Material ist auf einer hierfür geeigneten Deponie zu entsorgen. Die belasteten Asphaltdecken sind zu entnehmen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

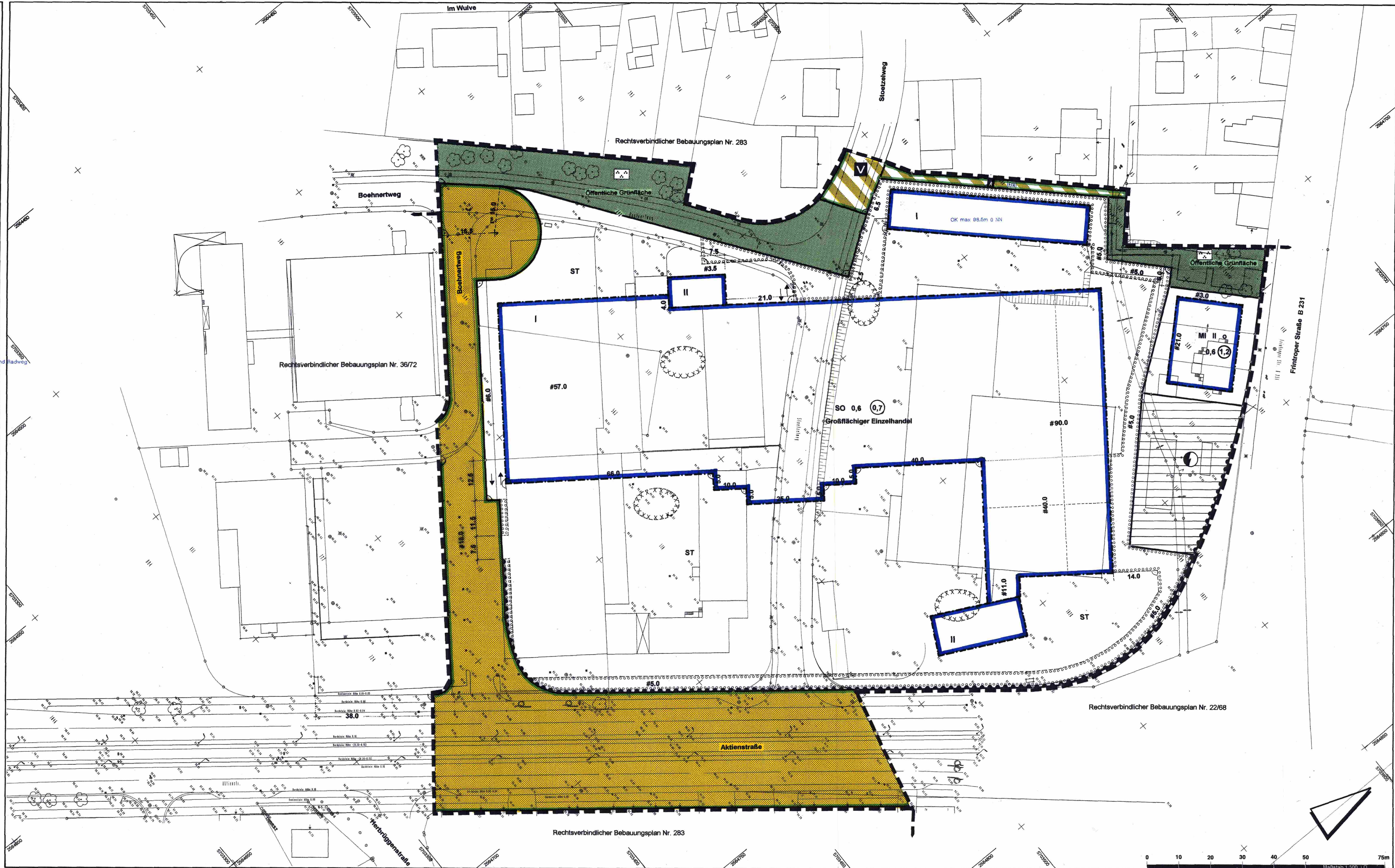
Der als belastet festgestellte Boden im gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich auf dem jetzigen Baumarktgelände südlich des Stolzweges ist durch Bodenaustausch zu sanieren.

Sämtliche Aushubarbeiten im Plangebiet sind in Abstimmung mit der Stadt Essen unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen.

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

Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich 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 Amt für Umweltschutz – Altlasten – sind unverzüglich zu informieren.

Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.
- III. **Hinweise**
 - (1) Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschaltungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalforschung hingewiesen werden.
 - (2) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
 - (3) Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Erstuntersuchung des Betriebsgeländes der Fa. BAKO (Büro für Bodentechnik) vom Dezember 1995
 - Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Siedek und Kügel) vom Juni 1996
 - Orientierende Altlastenuntersuchung (Ingenieurbüro Siedek und Kügel) vom Juni 1996
 - Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz) vom August 1998
 - Lärmschutztechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz) vom August 1998
 - Grundrissischer Fachbeitrag (Umweltbüro Essen) vom 11. April 1998



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	0,6 Geschäftszahl Grundflächenzahl	Verkehrsfächen
MI Mischgebiet (§ 9 BauGB)	z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Straßenbegrenzungslinie
Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: OK max. 98,6 m 0,00 NN	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
OK im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Gebäudes mit Ausnahme von technischen Anlagen	o offene Bauweise Baugrenze	

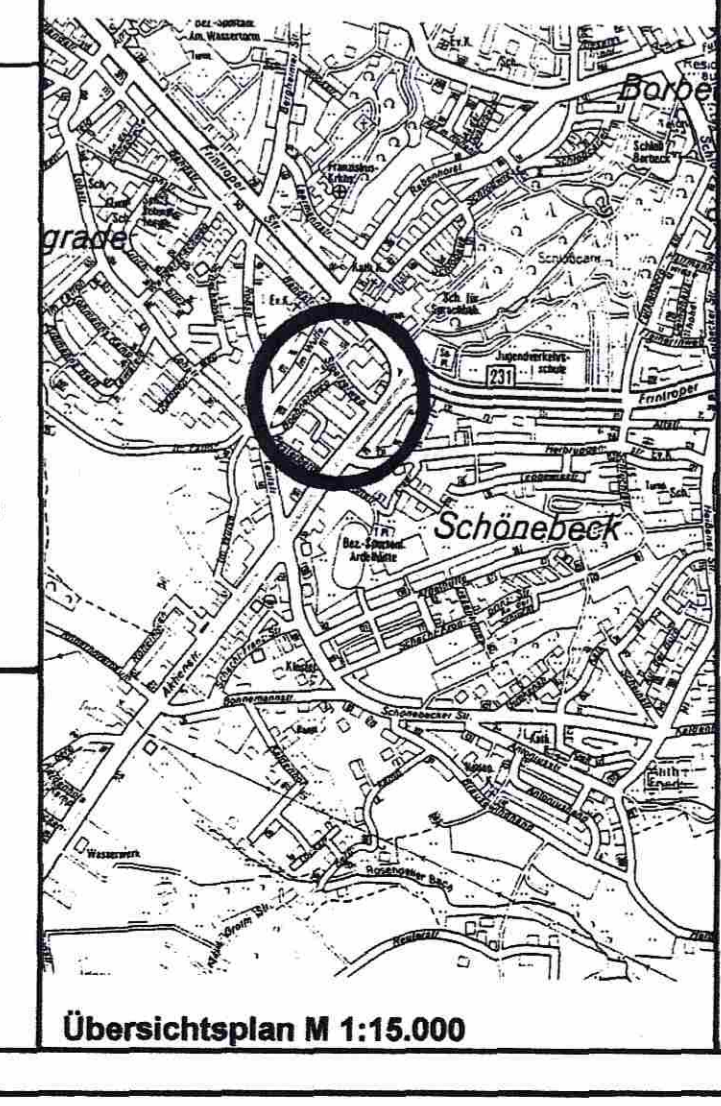
Für die städtebauliche Planung:
 Dezernat für Planung, Bau und Boden
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung
 Entwurfsverfasser: atelier stad & haus
 Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
 Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 17.09.98 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.
 Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.10.1998 bis 20.11.1998 öffentlich ausliegen.
 Essen, den 23.11.1998
 Der Oberstadtdirektor:
 Der Beigeordnete:
 Essen, den 30.03.1999
 Die Oberbürgermeisterin:
 Der Oberstadtdirektor:
 Der Beigeordnete:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage	Elektrizität Sonstige Versorgungsanlagen Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltauflösenden Stoffen belastet sind.
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ST Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	

Rechtsgrundlagen

1. Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW 1995, S. 218) in der derzeit gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW, 1995 S. 926 / SGV NW, 77) in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1967 (BGBl. I S. 899) in der derzeit gültigen Fassung

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Planungsbefugnis.
 Essen, den 23.11.1998
 Der Oberstadtdirektor:
 Der Beigeordnete:



Vorbauverträger:
Johannes Beese GmbH & Co
 Vermögensverwaltung KG
 Borussiastr. 112
 44149 Dortmund

Architekt:
Dipl.-Ing. H. Berchem
M. Fierenkothen
 Architekten VFA
 Bocholder Str. 276
 45356 Essen

Planungsrechtlicher Teil:
atelier stad & haus
 Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner
 Schötenstraße 25a
 45136 Essen

STADT ESSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 Nr. 10/98
 „Hellweg-Baumarkt Aktienstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stadtbezirk	IV
Stadtteil	Schönebeck
Gemarkung	Schönebeck
Flur	1

Maßstab 1 : 500
 Stand: 13.08.1998