



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes - SO:
 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit selbständig nutzbaren groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

1.2 Zulässige Nutzungsarten
 Im SO „Fachmarktzentrum“ sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.4 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten und zugeordneten Verkaufsflächenzahlen
- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.5 aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und zugeordneten Verkaufsflächenzahlen
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe

1.3 Verkaufsflächenbegrenzung

Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ wird eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,3375 (entspricht 21.101 qm/62.522 qm) festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ wird eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) für zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste der Festsetzung Nr. 1.4 von 0,2879 (entspricht 18.000 qm/62.522 qm) festgesetzt.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstückfläche maximal zulässig ist. Das gesamte ungeteilte Baugrundstück hat eine Fläche von 62.522 qm.

1.4 Zulässige zentrenrelevante Sortimente und zugeordnete Verkaufsflächenbegrenzungen
 Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ werden Verkaufsflächenzahlen (VFZ) für einzelne zentrenrelevante Sortimente wie folgt festgesetzt:

Sortiment	Verkaufsflächenzahl	entspricht
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke)	0,1266	7.915 qm/62.522 qm
Drogerie, Kosmetik (1)	0,0264	1.651 qm/62.522 qm
Papiere, Schreibwaren, Büroorganisation, Zeitungen, Zeitschriften	0,0160	1.000 qm/62.522 qm
Blumen, Tiere und Tierhaltung, Zoartikler	0,0250	1.563 qm/62.522 qm
Bekleidung	0,1320	8.253 qm/62.522 qm
Schuhe, Lederwaren	0,0312	1.951 qm/62.522 qm
Sport- und Freizeitartikel (ohne Sportbekleidung, ohne Sportschuhe)	0,0312	1.951 qm/62.522 qm
Spielwaren, Bastelartikel	0,0152	950 qm/62.522 qm
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (ohne Elektrokleingeräte)	0,0224	1.400 qm/62.522 qm
Haus- und Heimtextilien	0,0084	525 qm/62.522 qm
Uhren, Schmuck	0,0024	150 qm/62.522 qm
Foto, Video, Optik, Akustik	0,0096	600 qm/62.522 qm
Medien (2)	0,0306	1.913 qm/62.522 qm
Elektrokleingeräte, Leuchten	0,0204	1.275 qm/62.522 qm
Bücher	0,0040	250 qm/62.522 qm
Kunstgewerbe, Bilder	0,0016	100 qm/62.522 qm
Pharmazeutika, Reformwaren	0,0032	200 qm/62.522 qm
Sanitätswaren	0,0032	200 qm/62.522 qm

1.5 Zulässige nicht-zentrenrelevante Sortimente
 Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ werden Verkaufsflächenzahlen (VFZ) für einzelne nicht-zentrenrelevante Sortimente wie folgt festgesetzt:

Sortiment	Verkaufsflächenzahl	entspricht
Autozubehör	0,0204	1.275 qm/62.522 qm
Elektrogeräte	0,0096	600 qm/62.522 qm
Möbel, Küchen, Büromöbel u. -maschinen	0,0353	2.207 qm/62.522 qm
Bodenbeläge, Teppiche	0,0240	1.501 qm/62.522 qm
baumarktspezif. Kemsortiment (1)	0,0320	2.001 qm/62.522 qm
gartencenterspezif. Kemsortiment (2)	0,0496	3.101 qm/62.522 qm
Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Boote und Zubehör	0,0320	2.001 qm/62.522 qm
Brennstoffe, Mineralerzeugnisse	0,0320	2.001 qm/62.522 qm

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Versiegelung durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Grundstückseinfahrt mit dem Index [A] dient ausschließlich der Zufahrt zu Anlieberbereichen und Personalparkplätzen. Eine Ausfahrt ist nicht zulässig. Die Grundstücksein- bzw. -ausfahrt mit dem Index [B] dient ausschließlich der Erschließung eines Kunden- und Besucherparkplatzes mit max. 32 Stellplätzen. Übrige Stellplätze für Kunden bzw. Besucher im Plangebiet sind über die Ein- und Ausfahrten mit dem Index [C] und / oder [D] zu erschließen. Hierüber erfolgt auch die Ausfahrt von Anlieberbereichen und Personalparkplätzen.

5. Natur und Landschaft
 5.1 Durchgrünung entlang von Straßen
 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu begrünen; dabei ist je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60-100 cm), anzupflanzen. Die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind nachzupflanzen. Erforderliche Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig, Zu- und Überfahrten für den Kfz-Verkehr sind unzulässig.

5.2 Bäume auf Stellplatzanlagen
 Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlagen verteilt anzupflanzen; die Baumbäume müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

5.3 Einzelbäume entlang der Haedenkampstraße
 Entlang der Haedenkampstraße sind innerhalb des Sondergebietes mindestens 10 standortgerechte, mindestens mittelgroße Laubbäume, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; ggf. erforderliche Baumbäume müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind möglich. Die genaue Standortwahl erfolgt im Zuge der Freilanageplanung. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist auf die Festsetzung Nr. 5.2 „Bäume auf Stellplatzanlagen“ anzurechnen.

5.4 Dachbegrünung
 Die Dachflächen von Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, RWA-Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

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

Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die geteilte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation zuzuführen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenverunreinigungen
 Das Plangebiet ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen unter der Kataster-Nr. 04/3.11 erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Gusstahlfabrik Friedrich Krupp, Maschinenbau. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Das Plangebiet ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Städtebaulicher Vertrag
 Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer sind Regelungen zu Verkaufsflächen nördlich der Altendorfer Straße, zu den Erschließungsanlagen, zur Höhenlage und zur Altlastensanierung enthalten.

2. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen
 Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für eine Fläche an der Haedenkampstraße in Essen-Westviertel - Orientierende Untersuchungen, Amus + Prabucl Ingenieure, Essen, März 2008
- Verkehrsunterstützung: Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen im Zusammenhang mit der Verlegung des real-Marktes an der Altendorfer Straße und der damit einhergehenden Bebauungsplanumstellung, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Mai 2010
- Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 7 / 09 "Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Mitte (Fachmarktzentrum)" der Stadt Essen, Untersuchungsbericht, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Mai 2010
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße (Mitte) in Essen, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Februar 2009
- Bebauungsplan Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße - Mitte (Fachmarktzentrum): Vorprüfung des Einzelfalls, überschlägige Prüfung gem. BauGB Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2), Stadt Essen, Umweltamt, Juli 2009
- Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an der Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarktzentrum im Essener Stadtteil Altendorf, Dr. Donato Accocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund, Mai 2009
- Baurechtliche Untersuchung: Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen im Zusammenhang mit der Verlegung bergbaulich-geotechnischer Erkundungsmaßnahmen, DMT, Essen, Mai 2008

3. Baumschutz
 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes 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. Bergbau Erdwärme
 Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „MIR1“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Erlaubnisinhaber ThyssenKrupp Real Estate GmbH Altendorfer Straße 120, 45143 Essen zu richten.

5. Abfallrechtliche Bestimmungen
 Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen (gefährlichen) Abfällen, z. B. kontaminierte Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führung 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) nachzuweisen. Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

6. Umgang mit Bodenfunden
 Im Plangebiet ist mit bedeutenden Zeugnissen aus der Zeit des 2. Weltkrieges zu rechnen. Diese sind zu dokumentieren und sicherzustellen. Das Institut für Denkmalschutz - Stadtarchäologie ist daher rechtzeitig von den geplanten Bodeneingriffen und zudem unverzüglich von unvorhersehbaren Bodendenkmälern - die unverändert bis zum Eintreffen eines Archäologen zu erhalten sind - zu informieren. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

7. Kampfmittel
 Der Umgang mit Kampfmitteln ist mit der Fachbehörde (Stadt Essen, Ordnungsamt) abzustimmen.

8. Bauhöhen
 Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeanteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Fachmarktzentrum</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p>GRZ 0,8 Grundflächenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</p> <p>OKmax 80,00 m üNN Gebäudeoberkante in Metern ü. NN (als Höchstmaß)</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>a abweichende Bauweise (gemäß textlicher Festsetzungen)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>nur Einfahrt [A],[B] gemäß textlicher Festsetzungen</p> <p>nur Ausfahrt [B] gemäß textlicher Festsetzungen</p> <p>Ein- und Ausfahrt ([C],[D]) gemäß textlicher Festsetzungen</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>[I] Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Fahrricht zugunsten der Grundstücksgrenzer Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>[II] Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kennzeichnungen im Textteil)</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne</p> <p>zusammenhängendes Baugebiet</p> <p>aufgehobene Festsetzung</p>	<p>Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen-Zeichenvorschrift Aut. (Stand 01.08.1998) der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom Juni 2010</p> <p>Rechtsgrundlagen: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.08.1990 (BGBl. I S. 182) in der derzeit gültigen Fassung - Planungsrecht (Planr) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 298) in der derzeit gültigen Fassung - Landeswassergesetz (LWG) vom 28.08.1994 (GV NW S. 928) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 27.07.2009 (GV NRW S. 588) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 802) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung</p>
---	---	---	--	---	--

STADT ESSEN

Bebauungsplan
"Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Mitte (Fachmarktzentrum)"
 vom 7.6.2011

Ordnungs-Nr. **7/09**

Blatt

Stadtbezirk I, III
 Stadtteil Westviertel, Altendorf
 Gemarkung Essen, Altendorf
 Flur 5, 26
 Maßstab 1:1000

<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Geschäftsbereich Planen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, den 30.06.2010 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Überzeichnung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte und die kartographische Darstellung werden als richtig genehmigt. Essen, den 30.06.2010 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Bescheid des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.07.2010 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweckes-Beleg werden soll. Essen, den 07.07.2010 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 31.08.2010 bis 01.10.2010 öffentlich ausgestellt. Essen, den 04.10.2010 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Ausfertigung Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.05.2010 den Bebauungsplan Nr. 7/09 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO veröffentlicht worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 30.05.2011 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.6.2011 veröffentlicht worden. Essen, den 10.6.2011 Der Oberbürgermeister</p>
---	---	---	--	---	--

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Verbreitung von Vergößern oder Verkleinerungen sind verboten und sind als Verstoß gegen das Urheberrechtsgesetz gerichtlich verfolgbar.