



I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes - SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber“ dient der vorübergehenden Aufnahme von Asylbewerbern.
 Folgende Nutzungen sind zulässig:
 • Unterkünfte für Asylbewerber,
 • Gebäude für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF)
 • Räumlichkeiten für Rezeption, Sicherheit, Aufenthalt, Mensa, Kiosk, Sanitäreinrichtungen, Sanitätsstation, Spielhaus
 • Spielbereiche.

2. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Baumreihe mit Stieleichen dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nach zu pflanzen.

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen
 Sämtliche bei der Planerstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Baordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
 • Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof“, Umweltbüro essen, Mai 2018
 • Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bauvorhaben Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung Essen - Hammer Straße, Umweltbüro essen, Juni 2015
 • Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof“ (Erstaufnahmeeinrichtung) in Essen, Bauplan Wagner + Partner GmbH, März 2017
 • Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AFR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017

3. Baumschutz
 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. Umgang mit Niederschlagswasser
 *1) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den Hammerbach als Vorfluter gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Zufahrten- und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Die Einleitung erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich (444-1102).

5. 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.

6. Bodenschutz - Kohlenwasserstoffe
 Das Plangebiet befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“. Inhaber der Erlaubnis „Ruhr“ ist die Wintershall Holding GmbH.
 Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschutzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschutzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und darf in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkret-konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanungsmaßnahmen, „staudt“, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.
 Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privatpersonen, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlich-rechtlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

7. Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren
 • Vor Ablauf der auf 5 Jahre befristeten Baugenehmigung ist für die verbleibende Nutzungsdauer ein befristeter Bauntrag bis 31.12.2040 zu stellen. Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen sind zu beantragen und als Auflagen in der befristeten Baugenehmigung aufzunehmen.
 • Um eine Belastung des Landschaftsraumes am westlich angrenzenden Bach zu vermeiden, ist die dort vorhandene Zaunanlage zu erhalten bzw. erforderlichenfalls durch einen neuen Zaun zu ersetzen, der oberhalb des Böschungsbereichs vorzuziehen ist und keinen für die zukünftigen Bewohner geöffneten Durchlass (Tor etc.) aufweist. Eine entsprechende Auflage ist in das Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.
 • Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-Arm und somit für Insekten weniger problematisches Lichtspektrum (z.B. Niedrucktamp/Niedrucktampen oder gleichwertig) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren und dürfen die Höhe des niedrigsten der angrenzenden Gebäude nicht übersteigen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zu den Seiten zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Die die Erstaufnahmeeinrichtung umgebende Zaunanlage darf nicht dauerhaft, sondern nur nach Bedarf beleuchtet werden. Eine entsprechende Auflage ist in das Baugenehmigungsverfahren zu formulieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist entsprechend zu beteiligen.

*1) Es greift die gesetzliche Verpflichtung gemäß § 44 LWVG zur getrennten, ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Eine Vermeidung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in einen Nebenlauf des Hesperbaches (bezeichnet als Hammerbach oder auch als „Bachlauf an der Ludscheidstr.“) gedrosselt einzuleiten.

*2) Dachflächen und Stieplätzen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</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.25 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfo) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom Oktober 2017</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung BauNVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50) in der derzeit gültigen Fassung Landesbauordnung (LBO) vom 09.09.2000 (GV NRW S. 268) in der derzeit gültigen Fassung Landesbauordnung (LBO) vom 25.06.1995 (GV NW S. 928) in der derzeit gültigen Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 12.07.1989 (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>	<p>STADT ESSEN</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>"Hammer Straße / Overhammshof" (Erstaufnahmeeinrichtung)</p> <p>vom 25.06.2019</p>	<p>Ordnungs-Nr. 11/14</p> <p>Blatt 1</p> <p>Stadtbezirk IX</p> <p>Stadtteil Fischlaken</p> <p>Maßstab 1:1000 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p>
<p>Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plänen Amt für Stadtplanung und Baordnung Geschäftsbereichsvorstand 6B</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte und die kartographische Darstellung werden bestätigt. Essen, den 25.09.2018 Der Oberbürgermeister Essen, den 25.09.2018 Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster Abteilungsleiter</p>	<p>Bestätigung Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 29.09.2018, 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. Essen, den 05.10.2018 Der Oberbürgermeister Geschäftsbereichsvorstand 6B</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30.09.2018 bis 30.11.18 öffentlich ausgestellt. Essen, den 03.12.2018 Der Oberbürgermeister n.v. Nolte Abteilungsleiter</p>	<p>Ausfertigung Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 29.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 11/14 als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des Satzung mit dem oben genannten Ratsschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachung veröffentlicht ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 06.10.2018 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 Bau-gesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 07.10.2018 veröffentlicht worden. Essen, den 07.10.2018 Der Oberbürgermeister A. Kruse</p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Essen, den 25.09.2018 Der Oberbürgermeister A. Kruse Abteilungsleiter</p>	<p>Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Baordnung Essen, Abteilung 61-3-4</p>	<p>Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes getilgt.</p>