



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 SO 1 Büro und Verwaltung

Das Sonstige Sondergebiet „SO 1 Büro und Verwaltung“ dient der Unterbringung einer Unternehmenszentrale. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs.

1.2 SO 2 Büro und Verwaltung

Das Sonstige Sondergebiet „SO 2 Büro und Verwaltung“ dient der Unterbringung einer Unternehmenszentrale. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Kindertageseinrichtungen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das gesamte in den SO-Gebieten anfallende Niederschlagswasser ist zurück zu halten und zu versickern.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den SO-Gebieten sind bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsgänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bundesautobahn 40 und der Schrägschleifstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schalldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelwertpegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichts- und Arbeitsräume, ruhbedingte Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-Schlafräume in Ein- und Zweifamilienhäusern sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

4. Natur und Landschaft, Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m zu begrünen. Dabei ist in Pflanzflächen mit einer Breite von 5,00 m oder mehr mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung, in der Pflanzfläche von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzfläche von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen. Dort, wo eine Pflanzfläche mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt ist, ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 3. Ordnung, in der Pflanzfläche von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzfläche von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern schon vorhanden ist, kann auf Neupflanzungen verzichtet werden. Die An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zu baulichen Anlagen sind in der Pflanzfläche zulässig.

4.2 Flachdachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind solche Dachflächenbereiche ausgenommen, die für die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden - soweit hierfür nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch genommen wird.

4.3 Begrünung privater Stellplatzanlagen

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzfläche von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumhöhe müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Antifrostschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Gutachten

- Verkehrsgutachten „ALDI-Nord Campus“, Lademeister planen und beraten (Weg am Kötterberg 24 in 44607 Bochum), September 2017 sowie Ergänzungsbericht „Schrägschleifstraße/Am Luftschaft“ vom April 2018
- Schalltechnische Gutachten/Immissionsprognose zur Aufteilung des Bebauungsgebietes Nr. 616 „Eckenbergstraße/Am Luftschaft (ALDI-Nord Campus)“, Richters & Hilde, Ingenieurbüro für Arbeitswissenschaft und Immissionsschutz (Eckenbergstraße 9 in 44683 Ahauf), 07. September 2017
- Gefährdungsbeurteilung für die relevanten Grundstücksflächen zum Neubau der Hauptzentrale ALDI-Nord an der Eckenbergstraße in 45307 Essen, IGS GmbH (Südring 31 in 59423 Uнна), 28. April 2017
- Ergebnisse der Bodenuntersuchungen aus dem Bereich der ehemaligen evangelischen Kirchengemeinde (Bebauungsfläche der geplanten ALDI, IGS GmbH (Südring 31 in 59423 Uнна), 17. Juli 2017
- Antenschutzprüfung zum B-Plan 616 „Eckenbergstraße/Am Luftschaft“, L&K Planung & Cordes gBR (Dahlenerstraße 6 in 59609 Anrchte), 04. September 2017
- Erläuterungsbericht zum Oberflächennutzungsmanagement für den ALDI-Nord Campus in Essen“, vorgelegt am 26. Oktober 2017 von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sliker mbH, Hoppgarten
- Modellierten und Simulationsergebnisse zur Regenwasserbewirtschaftung für das Projekt „ALDI-Nord Campus in Essen“, vorgelegt am 26. Oktober 2017 von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sliker mbH, Hoppgarten sowie Fortschreibung vom Bergbauliche Situation sowie Auswertung der Grunderhebungsdaten, verfasst am 6. März und 6. April 2018

3. Städtebaulicher Vertrag

Am 4. Juli 2017 von der IGS GmbH (Südring 31 in 59423 Uнна)

Zum Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag, der Regelungen zur Kostenübernahme für die Errichtung einer Signalanlage im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen außerhalb des Plangebietes, den Bau eines Wendehammers innerhalb des Plangebietes sowie Regelungen zum Artenschutz enthält.

4. Umgang mit Bodendenkmälern

Es wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadtverwaltung Essen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungen, Kanalisations- oder Erdbauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hinzuweisen.

5. Altlasten

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch, Bodenauftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

6. Bergbau

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“, dem auf Steinkohle und Schiefer verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben sind die Sicherungsanträge an den zuständigen Bergwerksgegenüber zu richten (Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne / MAN Grundstücks-Gesellschaft mbH, Steinkohlstraße 170, 46145 Oberhausen).

7. Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001 (siehe Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28, Seite 227), geändert durch die Satzung vom 06. Oktober 2005 (siehe Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, Seite 319).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauVO)

SO 1,2 Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauVO)

24 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

XII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauVO)

Baugrenze

Verkehrflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Aufgehobene Festsetzungen

Festsetzungen nach §9(4) BauGB i.V.m. §86 BauO NRW

FD Flachdach

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Signaturen

Messungslinie

Grundwassermessstellen

Begrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen

Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen

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 (GeoInfoDok) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Beatsangaben vom November 2017

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3824) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauO NRW) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3824)
- Planauflagenverordnung (PlanAV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 308)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 01.02.2006 (GV NRW S. 255)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesverordnungsblatt (LVO) vom 25.06.1995 (GV NW S. 826)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesdenkmalgesetz (BDenkMG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesdenkmalgesetz (LDenkMG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 822)
- in der derzeit gültigen Fassung
- IV.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 22.07.1998 (BGBl. I S. 1504) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.02.2015 (BGBl. I S. 1270) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Eckenbergstraße/Am Luftschaft (ALDI-Nord Campus)

Ordnungs-Nr. **6/16**

Blatt

vom **30.07.2018**

Stadtbezirk VII

Stadtteil Kray

Maßstab 1:1000 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand 68 Umsteiter

Die Oberbestimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte sowie die kartographische Darstellung von Flächen sind die Kartographische Darstellung von Flächen

Essen, den 15.11.2017

Der Oberbürgermeister

Essen, den 17.11.2017

Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereichsvorstand 68

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.12.17 bis 19.01.18 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 22.01.2018

Der Oberbürgermeister

Essen, den 06.07.2018

Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 616 - 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.

Essen, den 06.07.2018

Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches originaltextlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 17.07.2018 veröffentlicht worden.

Essen, den 17.07.2018

Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beifolgt.

Essen, den 15.11.2017

Der Oberbürgermeister

Abteilungsleiter

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3