

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) / Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO)

1.1.1. Ausschluss von Einzelhandel

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste nicht zulässig.

1.1.2. Erweiterter Bestandsschutz / Fremdkörperfestsetzung

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine bauliche Änderung oder Neuerrichtung des vorhandenen Zoo- und Tierfutterfachmarktes („Maxi-Zoo“, Feilenstraße 6 / Gemarkung Essen, Flur 4, Flurstück 83) zulässig; Nutzungsänderungen zugunsten zentrenrelevanter Sortimente sind jedoch ausgeschlossen. (Die entsprechende Fläche ist im Plan gemäß der in der Planlegende enthaltenen Signatur markiert.)

1.1.3. Berücksichtigung des Abstandserlasses

Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, V-3-8804.25.1 vom 6.6.2007) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Betriebe der Abstandsklasse VII, wenn deren Verträglichkeit durch Gutachten nachgewiesen wird.

1.1.4. Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet (GE) sind Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet (GE) werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.2.1. Zweckbestimmung des Sondergebietes

Das Sonstige Sondergebiet „SO Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

1.2.2. Zulässige Nutzungsarten

Im „SO Einkaufszentrum“ sind folgende Nutzungsarten zulässig:
Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste der Stadt Essen 2011“,
Einzelhandel mit den unter Punkt 1.2.4. aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten und den ihnen zugeordneter Verkaufsflächenobergrenzen sowie
Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Praxen, Dienstleistungsbetriebe, sowie Handwerksbetriebe soweit sie nicht Bestandteil der Abstandsliste sind.

1.2.3. Allgemeine Verkaufsflächenbegrenzungen

Im Sonstigen Sondergebiet "SO Einkaufszentrum" ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.000 m² zulässig.

1.2.4. Sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung

Für das Sonstige Sondergebiet „SO Einkaufszentrum“ werden maximale Verkaufsflächengrößen für die jeweiligen zentrenrelevanten Sortimente wie folgt festgesetzt:

Sortimente	Verkaufsflächenobergrenze
A. <u>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:</u>	4.500 m ²
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)	3.155 m ²
Drogerie, Kosmetika und Parfümerie	965 m ²
Pharmazeutika	250 m ²
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Zeitungen/Zeitschriften	350 m ²
(Schnitt-) Blumen	100 m ²
B. <u>Sonstige zentrenrelevante Sortimente:</u>	6.000 m ²
Bekleidung und Zubehör	2.855 m ²
Lederwaren/Schuhe	1.255 m ²
Sport- und Freizeitartikel	390 m ²
Spielwaren, Bastelartikel	970 m ²
Haus-, Heimtextilien	270 m ²
Uhren / Schmuck	250 m ²
Foto / Optik / Akustik	250 m ²

1.2.5. Kleinstflächenregelung

Weitere, in der Tabelle zu Punkt 1.2.4. nicht aufgeführte Sortimente sind als Nebensortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² je Sortiment zulässig, soweit die Obergrenzen der Sortimentsbereiche A (nahversorgungs- und zentrenrelevant) und B (zentrenrelevant) sowie die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 13.000 m² nicht überschritten wird.

1.2.6. Aktionswaren

Die Verkaufsfläche für Aktionswaren ist auf eine Größe von max. 350 m² pro Ladeneinheit beschränkt. Aktionswaren sind Waren aller Art mit mindestens einmal wöchentlich wechselnden Angeboten. Verkaufsflächen für Aktionswaren dürfen nicht durchgängig mit demselben Sortiment belegt werden. Die Verkaufsflächen für Aktionswaren sind nicht auf die in 1.2.4. einzeln aufgeführten Sortimente beschränkt. Sie darf jedoch nicht zu einer Überschreitung der nach Ziffer 1.2.3. festgesetzten Gesamtverkaufsfläche führen.

1.2.7. Ersatzregelung

Weitere, in der Tabelle zu Punkt 1.2.4. nicht aufgeführte zentrenrelevante Sortimente sind - auch als Hauptsortimente - bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m² je Sortiment zulässig, wenn die Verträglichkeit nachgewiesen ist und jeweils ein in der Tabelle zu Punkt 1.2.4. aufgeführtes Sortiment entfällt.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das SO-Gebiet festgesetzt, dass die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch das Errichten von Kraftfahrzeugstellplätzen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

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

In den Baugebieten (GE und SO) sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bamlerstraße für die Gebäude bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel 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. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, 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 dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen 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

4.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A. Im SO-Gebiet ist die entlang der Bamlerstraße festgesetzte Pflanzfläche dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens 18 cm Stammumfang anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, kann von einer Neuanpflanzung abgesehen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten: ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zu baulichen Anlagen sind in der Pflanzfläche zulässig.

- B. Die im Süden des SO-Gebietes festgesetzte Pflanzfläche ist dauerhaft zu begrünen; dabei sind Sträucher in der Pflanzgüte von mindestens 60 cm Höhe in einem Pflanzverbund mit einem Abstand von 1,50 m von Strauchmitte zu Strauchmitte anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zu baulichen Anlagen sind in der Pflanzfläche zulässig.
- C. Im GE-Gebiet ist die entlang der Bamlerstraße und des Assmannweges sowie entlang des nördlichen Bereiches der Feilenstraße festgesetzte Pflanzfläche dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch in der Pflanzgüte von mindestens 60 cm Höhe anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche etwa gleichmäßig verteilt anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zu baulichen Anlagen sind in der Pflanzfläche zulässig.

4.1.2. Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens 20 cm Stammumfang anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens einen Durchmesser von 1,5 m aufweisen und sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume zu ersetzen.

4.1.3. 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. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für 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.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Alle Gebäude im Plangebiet sind mit einem Flachdach zu versehen.
2. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Werbeanlagen sind analog der Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 73,00 m ü. NN zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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 Dienststunden eingesehen werden.

2. Gutachten

- Überprüfung und Neubewertung des Einzelhandel-Sonderstandortes Bamlerstraße (Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Markt 5 in 44137 Dortmund), Dezember 2007

- Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung gemäß BauGB, Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) der Stadt Essen, November 2010
- Verträglichkeitsprüfung (Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14 in 79539 Lörrach) für die Modernisierung / Erweiterung des „Kaufparks“ Bamlerstraße, 16.09.2011
- Verkehrsuntersuchung für das Projekt Essen, „Bamlerstraße“ Ingenieurgesellschaft Stolz mbH
- Schalltechnische Untersuchung zur Realisierung einer Revitalisierungsmaßnahme des Kaufparks Bamlerstraße in Essen, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH

3. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet sowie zur Kostenübernahme für die Änderung einer Signalanlage im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen außerhalb des Plangebietes 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 Stadtarchäologie Essen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- oder Erschließungsaufträgen 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. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

6. Bergbau

Der Bereich des Plangebietes „Bamlerstraße / Assmannweg“ liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Amalie 1 und Amalie 2“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

7. Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 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).

8. Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

9. Überbauung der U-Bahn-Röhre

Im Bereich der das Plangebiet berührenden U-Bahn-Röhre ist bei einer baulichen Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche darauf zu achten, dass hierfür erforderliche Bodenaushubarbeiten nur bis zu einer Tiefe von etwa 3,50 Meter durchgeführt werden können, Einzelheiten sind vor Baubeginn mit der für die U-Bahn zuständigen Einrichtung abzustimmen.

10. Blindgängerverdachtspunkt

In einem Umkreis von 10 Metern um den Blindgängerverdachtspunkt 1035 dürfen keine Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, solange die Verdachtsstelle nicht überprüft ist.

11. Im Hinblick auf Bombenblindgänger nicht ausgewerteter Bereich

In dem durch Signatur entsprechend kenntlich gemachten Bereich sind bei baulichen Maßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen sämtliche Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen. Erdbauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden; in solch einem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der

Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wie sie bei Rammarbeiten, Pfahlgründungen o.ä. entstehen können, wird eine vorangehende Sicherheitsdetektion notwendig; Einzelheiten hierzu sind dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ zu entnehmen; dieses Merkblatt liegt dem Ordnungsamt der Stadt Essen vor und kann dort eingesehen werden,

IV. Nachrichtliche Übernahme

Bauten und Anpflanzungen im Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des SO-Gebietes ist im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung westlich von „Mast 1“ eine Gebäudehöhe von maximal 69,00 Metern über NN realisierbar, östlich von „Mast 1“ ist eine Gebäudehöhe von maximal 68,00 Metern über NN realisierbar.

Anpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur vorgenommen werden, wenn hierdurch eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 Metern nicht überschritten wird.