

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandel" zulässig:

- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m²

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf sowohl in der Gemeinbedarfsfläche "Kinder- und Jugendzentrum" als auch im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes darf durch erforderliche haustechnische Anlagen sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0 fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

3. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzflächen Nr. 1 (PF1) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind mindestens 18 großkronige Laubbäume in folgender Pflanzgüte anzupflanzen:

- 6 x Alleebaum/Hochstamm für Verkehrsflächen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;
- 12 x Alleebaum/Hochstamm für Verkehrsflächen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm.

Sträucher sind in einer Pflanzgüte von mindestens 60 - 100 cm Höhe anzupflanzen.

In den Pflanzflächen Nr. 2 (PF2) sind Bodendecker in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Die Pflanzfläche Nr. 3 (PF3) ist mit Rasen zu begrünen, ausnahmsweise ist die Anlage einer Werbestele mit einer befestigten Fläche von maximal 2,0 m² zulässig.

Die An- und Bepflanzungen in den Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher, sowie Bodendecker sind entsprechend nachzupflanzen.

Flachdachbegrünung

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

4. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern - etc.) 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

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsgutachten - Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort Saatbruchstraße in Essen, ambrosius blanke verkehrs.infrastruktur (2018), Bochum

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) zum Bauvorhaben in Essen-Schonnebeck - Dr. Fritz-Bernd Ludescher (2018), Bochum
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße" in Essen-Schonnebeck, Ökoplan (2018), Essen
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße" der Stadt Essen, Wenker & Gesing (2018), Gronau
- Baugrunduntersuchungen/Gründungsberatung - Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Kinder- und Jugendzentrums mit Stellplätzen in Essen-Schonnebeck, IGS GmbH (2018), Unna
- VEP Aldi-Mark Essen-Schonnebeck - Überflutungsschutznachweis inkl. Höhenplanung und Grundstücksentwässerung, KaiserIngenieure (2018), Dortmund

3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

4. Städtische Satzungen

4.1 Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 06. Oktober 2015.

5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Stellplätzen, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. 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.

8. Bodenschutz

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

9. Kampfmittel

Eine vollständige Auswertung des Planbereiches war nicht möglich. Kampfmittelfunde können nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung um 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

10. Bergbau

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

11. Werbeanlagen

Den vorgesehenen Werbeanlagen liegt ein Werbekonzept zugrunde, welches die Zulässigkeit und Gestaltung der Werbeanlagen näher bestimmt. Das Werbekonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

12. Gas- und Wasseranschlüsse

Im Plangebiet befinden sich aktive Gas- und Wasseranschlüsse, welche zu kündigen und außer Betrieb zu nehmen sind.

13. Artenschutz

Der Abriss der Gebäude soll im Winterhalbjahr (Mitte November und Ende Februar) erfolgen, um Tötungen von am Gebäude schlafenden Zwergfledermäusen zu vermeiden. Ersatzweise ist eine ökologische Begleitung der Abrissarbeiten erforderlich.