

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.

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

In den SO-Gebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bundesautobahn 40 und der Schönscheidtstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen 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 dieses 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 schallgedämmte 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, 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 Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte 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 Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen.

Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern schon vorhanden ist, kann auf Neuanpflanzungen 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 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 mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbete 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.

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“, Lademacher planen und beraten (Weg am Kötterberg 24 in 44807 Bochum), September 2017 sowie [Ergänzungsbericht "Schönscheidtstraße/Am Luftschacht" vom April 2018](#)
- Schalltechnische Gutachten/Immissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/16 „Eckenbergstraße/Am Luftschacht (ALDI-Nord Campus)“, Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Erhardstraße 9 in 48683 Ahaus), 07. September 2017
- Gefährdungsabschätzung für die relevanten Grundstücksflächen zum Neubau der Hauptzentrale ALDI-Nord an der Eckenbergstraße in 45307 Essen, IGS GmbH (Südring 31 in 59423 Unna), 28. April 2017
- Ergebnisse der Bodenuntersuchungen aus dem Bereich der ehemaligen evangelischen Kirchengemeinde (Bebauungsfläche der geplanten KITA), IGS GmbH (Südring 31 in 59423 Unna), 17. Juli 2017

- Artenschutzprüfung zum B-Plan 6/16 „Eckenbergstraße/Am Luftschacht (ALDI-Nord Campus)“, Lök-Plan Conze & Cordes GbR (Daimlerstraße 6 in 59609 Anröchte), 04. September 2017
- Erläuterungsbericht zum Oberflächenwassermanagement für den „ALDI-Nord Campus in Essen“, vorgelegt am 26. Oktober 2017 von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten
- Modelldaten und Simulationsergebnisse zur Regenwasserbewirtschaftung für das Projekt „ALDI-Nord Campus in Essen“, vorgelegt am 26. Oktober 2017 von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten sowie Fortschreibung vom 6. März und 6. April 2018
- Bergbauliche Situation sowie Auswertung der Grubenbildeinsichtnahme, verfasst am 6. Juli 2017 von der IGS GmbH (Südring 31 in 59423 Unna)

3. Städtebaulicher Vertrag

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 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. 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 Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten (Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne / MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 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 318).

8. Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Beschädigung oder Zerstörung kommen, ist die Grundwassermessstelle vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen.

9. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.