

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes – SO:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit selbständig nutzbaren groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

1.2 Zulässige Nutzungsarten

Im SO „Fachmarktzentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.4 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten und zugeordneten Verkaufsflächenzahlen
- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.5 aufgeführter nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und zugeordneten Verkaufsflächenzahlen
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe

1.3 Verkaufsflächenbegrenzung

- Für das Sondergebiet "Fachmarktzentrum" wird eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,3375 (entspricht 21.101 qm/62.522 qm) festgesetzt.
- Für das Sondergebiet "Fachmarktzentrum" wird eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) für zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste der Festsetzung Nr. 1.4 von 0,2879 (entspricht 18.000 qm/62.522 qm) festgesetzt.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Das gesamte ungeteilte Baugrundstück hat eine Fläche von 62.522 qm.

1.4 Zulässige zentrenrelevante Sortimente und zugeordnete Verkaufsflächenbegrenzungen

Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ werden Verkaufsflächenzahlen (VFZ) für einzelne zentrenrelevante Sortimente wie folgt festgesetzt:

| Sortiment | Verkaufs- flächenzahl | entspricht |
|--|--------------------------|--------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke) | 0,1266 | 7.915 qm/62.522 qm |
| Drogerie, Kosmetik (1) | 0,0264 | 1.651 qm/62.522 qm |
| Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Zeitungen, Zeitschriften | 0,0160 | 1.000 qm/62.522 qm |
| Blumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel | 0,0250 | 1.563 qm/62.522 qm |
| Bekleidung | 0,1320 | 8.253 qm/62.522 qm |
| Schuhe, Lederwaren | 0,0312 | 1.951 qm/62.522 qm |
| Sport- und Freizeitartikel (ohne Sportbekleidung, ohne Sportschuhe) | 0,0312 | 1.951 qm/62.522 qm |
| Spielwaren, Bastelartikel | 0,0152 | 950 qm/62.522 qm |
| Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren (ohne Elektrokleingeräte) | 0,0224 | 1.400 qm/62.522 qm |
| Haus- und Heimtextilien | 0,0084 | 525 qm/62.522 qm |
| Uhren, Schmuck | 0,0024 | 150 qm/62.522 qm |
| Foto, Video, Optik, Akustik | 0,0096 | 600 qm/62.522 qm |
| Medien (2) | 0,0306 | 1.913 qm/62.522 qm |
| Elektrokleingeräte, Leuchten | 0,0204 | 1.275 qm/62.522 qm |
| Bücher | 0,0040 | 250 qm/62.522 qm |
| Kunstgewerbe, Bilder | 0,0016 | 100 qm/62.522 qm |
| Pharmazeutika, Reformwaren | 0,0032 | 200 qm/62.522 qm |
| Sanitätswaren | 0,0032 | 200 qm/62.522 qm |

(1) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel

(2) Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik

1.5 Zulässige nicht-zentrenrelevante Sortimente

Für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ werden Verkaufsflächenzahlen (VFZ) für einzelne nicht-zentrenrelevante Sortimente wie folgt festgesetzt:

| Sortiment | Verkaufs- flächenzahl | entspricht |
|--|--------------------------|--------------------|
| Autozubehör | 0,0204 | 1.275 qm/62.522 qm |
| Elektrogroßgeräte | 0,0096 | 600 qm/62.522 qm |
| Möbel, Küchen, Büromöbel u. -maschinen | 0,0353 | 2.207 qm/62.522 qm |
| Bodenbeläge, Teppiche | 0,0240 | 1.501 qm/62.522 qm |
| baumarktspezif. Kernsortiment (1) | 0,0320 | 2.001 qm/62.522 qm |
| gartencenterspezif. Kernsortiment (2) | 0,0496 | 3.101 qm/62.522 qm |
| Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Boote und Zubehör | 0,0320 | 2.001 qm/62.522 qm |
| Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse | 0,0320 | 2.001 qm/62.522 qm |

(1) Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rolläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten

(2) Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Versiegelung durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückseinfahrt mit dem Index [A] dient ausschließlich der Zufahrt zu Anlieferbereichen und Personalparkplätzen. Eine Ausfahrt ist nicht zulässig.

Die Grundstücksein- bzw. -ausfahrt mit dem Index [B] dient ausschließlich der Erschließung eines Kunden- und Besucherparkplatzes mit max. 32 Stellplätzen. Übrige Stellplätze für Kunden bzw. Besucher im Plangebiet sind über die Ein- und Ausfahrten mit dem Index [C] und / oder [D] zu erschließen. Hierüber erfolgt auch die Ausfahrt von Anlieferbereichen und Personalparkplätzen.

5. Natur und Landschaft

5.1 Durchgrünung entlang von Straßen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu begrünen; dabei ist je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60-100 cm), anzupflanzen. Die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind nachzupflanzen. Erforderliche Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig, Zu- und Überfahrten für den Kfz-Verkehr sind unzulässig.

5.2 Bäume auf Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlagen verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

5.3 Einzelbäume entlang der Haedenkampstraße

Entlang der Haedenkampstraße sind innerhalb des Sondergebietes mindestens 10 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; ggfls. erforderliche Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind möglich. Die genaue Standortwahl erfolgt im Zuge der Freianlagenplanung. Die

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist auf die Festsetzung Nr. 5.2 "Bäume auf Stellplatzanlagen" anzurechnen.

5.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, RWA-Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation zuzuführen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen unter der Kataster-Nr. 04/3.11 erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Gussstahlfabrik Friedrich Krupp, Maschinenbau. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer sind Regelungen zu Verkaufsflächen nördlich der Altendorfer Straße, zu den Erschließungsanlagen, zur Höhenlage und zur Altlastsanierung enthalten.

2. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten und Untersuchungen legen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

1. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für eine Fläche an der Haedenkampstraße in Essen-Westviertel - Orientierende Untersuchungen, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, März 2008
2. Verkehrsuntersuchung: Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen im Zusammenhang mit der Verlegung des real-Marktes an der Altendorfer Straße und der damit einhergehenden Bebauungsplanaufstellung, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, April 2010
3. Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 7 / 09 "Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Mitte (Fachmarktzentrum)" der Stadt Essen, Untersuchungsbericht, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Mai 2010
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße (Mitte) in Essen, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Februar 2009
5. Bebauungsplan Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße - Mitte (Fachmarktzentrum): Vorprüfung des Einzelfalls, überschlägige Prüfung gem. BauGB Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2), Stadt Essen, Umweltamt, Juli 2009
6. Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarktzentrum im Essener Stadtteil Altendorf, Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund, Juni 2010
7. Bauentwicklungsfläche Haedenkampstraße in Essen, Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, DMT, Essen, Mai 2008

3. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze 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. Erdwärme

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „MIRI“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Erlaubnisinhaber ThyssenKrupp Real Estate GmbH Altendorfer Straße 120, 45143 Essen zu richten.

5. Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen (gefährlichen) Abfällen, z. B. kontaminierte Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führung eines Abfallregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z. B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

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

6. Umgang mit Bodenfunden

Im Plangebiet ist mit bedeutenden Zeugnissen aus der Zeit des 2. Weltkrieges zu rechnen. Diese sind zu dokumentieren und sicherzustellen. Das Institut für Denkmalschutz – Stadtarchäologie ist daher rechtzeitig von den geplanten Bodeneingriffen und zudem unverzüglich von unvorhersehbaren Bodendenkmälern – die unverändert bis zum Eintreffen eines Archäologen zu erhalten sind – zu informieren.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

7. Kampfmittel

Der Umgang mit Kampfmitteln ist mit der Fachbehörde (Stadt Essen, Ordnungsamt) abzustimmen.

8. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.