

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dient vorwiegend der Nahversorgung. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils maximal 2.500 m<sup>2</sup>.
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Praxen

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

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum darf abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Versiegelung durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

### 3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 3.1 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

3.1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

#### 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

3.2.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### 4. Immissionsschutz

#### 4.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1.1 In dem Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Frintroper Straße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung 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 anderen 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. Schalträume, 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-/Schlafträume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafträume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafträumen 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.

- 4.1.2 An der mit [A] bezeichneten Grenze der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist zum Schutz benachbarter Wohnbebauung ein Schallschutzhindernis (in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 9 m im Bereich des Baufelds mit der festgesetzten zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und einer Höhe von mind. 6 m im Bereich des Baufelds mit der festgesetzten eingeschossigen Bebauung und einem Schalldämmmaß von jeweils mindestens  $R'w$  20 dB oder eines Gebäudes mit gleicher schallschützender Wirkung) zu errichten.
- 4.1.3 An der mit [B] bezeichneten Grenze der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist zum Schutz benachbarter Wohnbebauung ein Schallschutzhindernis (in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,5 m und einer horizontalen Auskragung in Richtung der Stellplatzfläche von 4 m und einem Schalldämmmaß von mindestens  $R'w$  20 dB oder im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude mit gleicher schallschützender Wirkung) zu errichten.
- 4.1.4 An den mit [C] bezeichneten Grenzen der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist zum Schutz benachbarter Wohnbebauung ein Schallschutzhindernis (in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 2 m und einem Schalldämmmaß von mindestens  $R'w$  20 dB oder im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen eines Gebäudes mit gleicher schallschützender Wirkung) zu errichten.
- 4.1.4 Unterer Bezugspunkt für die Höhe des jeweiligen Schallschutzhindernisses gem. 4.1.2 - 4.1.4 ist der höchste Punkt der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (Geländeoberfläche unter Berücksichtigung etwaiger Aufschüttungen).

## 5. Natur und Landschaft

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

#### 5.1.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer der obersten Geschosse 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, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden.

#### 5.1.2 Siedlungsrandbegrünung

In den festgesetzten Pflanzflächen sind Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1 x 1 m oder 1,25 m x 1,25 m und in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich; bestehende Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Verbleibende Flächen sind extensiv mit Landschaftsrasen zu begrünen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Welche Sträucher hier zur potenziellen natürlichen Vegetation gehören, kann der Pflanzliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de) entnommen werden.

#### 5.1.3 Stellplatzbegrünung

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Endkronenbreite mehr als 10 m) anzupflanzen. Standortgerechte Bäume können der Pflanzliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de) entnommen werden.

Die Bäume sind mindestens in folgender Pflanzgüte gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen anzupflanzen: Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen 3x verpflanzt, mindestens Stammumfang 18-20 cm.

Die Baumscheibe muss pro Baum mindestens 4 qm groß sein. Die Baumscheibe kann mit einem Gitterrost abgedeckt werden; der Öffnungsanteil muss mindestens 15 % betragen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode (01. Oktober bis 31. März) nach Fertigstellung der Stellplätze herzustellen.

## 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 6.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

- 6.1.1 Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von einem Meter muss in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche gewährt werden. Die lichte Höhe gemessen ab Oberkante des vorhandenen Gehwegs muss mindestens 3 Meter betragen.

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

### 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- 1.1.1 Haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von allen Außenwänden um das mindestens 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.
- 1.1.2 Abweichend von der Festsetzung, dass nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 8° zulässig sind, sind an der Baugrenze, die der nordöstlichen Grundstücksgrenze zugewandt ist, in einer maximalen Tiefe von 3 m auch stärker geneigte Dachflächen zulässig.

## III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### 1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes „Frintroper Straße / Lebensmittelmärkte“ liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Oberhausen“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

## IV Hinweise

### 1. Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Artenschutz: Artenschutzprüfung (ASP 2) BPlan Nr. 7/13 "Frintroper Straße/ Lebensmittelmärkte". März 2015, ökoplan, Essen.
- Verkehr: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 7/13 "Frintroper Str./ Lebensmittelmärkte". Februar 2015, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum
- Entwässerung: Bilanzierung versiegelter Flächen. Neubau ALDI- und REWE-Lebensmittelmarkt. 07.01.2014, Planungsbüro Selzner, Neuss.
- Entwässerung: Erläuterung zum Antrag auf Anschluss an den öffentlichen Kanal. 15.01.2015, Stoltenwerk-Krämer GmbH, Essen.
- Boden: Ersterkundung. Nutzungsänderung des Grundstücks Frintroper Straße in Essen. 06.08.2013. Michael Clemens + Ingenieure, Düsseldorf.
- Schall: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7/13 "Frintroper Str./ Lebensmittelmärkte" Frintroper Str., Essen Frintrop. 02.04.2015, Hansen Ingenieure, Wuppertal.

Die oben aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 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. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag mit Regelungen u.a.
  - zur Übertragung der Umbaukosten der Frintroper Straße auf den Eigentümer / Vorhabenträger
  - zu Artenschutz- und Begrünungsmaßnahmen
  - zur Beschränkung der Betriebszeiten
  - zu Werbeanlagen
  - zur Bewirtschaftung der Stellplatzanlage

## 3. Städtische Satzungen

Baumschutzsatzung

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. Umgang mit Bodendenkmälern

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

## 5. Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser darf nur bis zu einer maximalen Menge von 79 l / sec dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden.

## 6. Umgang mit Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

## 7. Bodenaushub

Die Abbruch- und Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten.

## 8. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.