

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- 1.1.1 Einzelhandel mit dem Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes mit Freilager gemäß nachfolgender Aufstellung:
- Dekoration/Raumausstattung/Bodenbeläge
  - Baumaterial Holz, Bauelemente, Farben, Lacke, Klebstoffe
  - Werkzeug, Kleineisenwaren, Elektroinstallationen, Leuchten
  - Hobby/Basteln
  - Kfz-Zubehör
  - Garten/Grün
  - Hartwaren
  - Sanitärinstallationen
- 1.1.2 Verkauf von sonstigen Sortimenten - soweit diese nicht zum Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes gehören (u.a. Arbeitskleidung, Bau- und Do-it-yourself-Bücher und Zeitschriften) - auf einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm als Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
- 1.1.3 Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Sozialeinrichtungen in Zuordnung zu den zulässigen Betrieben
- 1.2 Die Gesamtverkaufsfläche für die unter 1.1.1 und 1.1.2 aufgeführten Nutzungen ist auf 13.300 qm beschränkt.
- 1.3 In dem festgesetzten Sondergebiet sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.4 Für das festgesetzte Mischgebiet (MI) sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Grünordnung

Für das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB einheimische Laubbäume erster Ordnung in einem Abstand von durchschnittlich 10 Metern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Aktienstraße und des neuen Boehnertweges darf ein maximaler Abstand von 18 Metern zwischen den Baumstandorten nicht überschritten werden.
- (2) Je 10 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB ein einheimischer Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Für oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen, sofern im Bereich dieser Flächen keine erheblichen Bodenbelastungen vorhanden sind, für die eine Sicherung (z.B. durch Versiegelung) zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen ausreichend ist.

- (4) Das Dach der vorhandenen Halle östlich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg zwischen Stoetzelweg und Bandstraße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB § 86 BauONW extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auf die gesamte Dachfläche ist eine Substratauflage von mindestens 5 cm aufzubringen.
- (5) Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen unzulässig.

### 3. Immissionsschutz

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäudefronten im festgesetzten Mischgebiet entlang der Frintroper Straße entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich V erreicht wird. Für die Gebäudeseiten ist eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV zu erreichen.
- 3.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

### 4. Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs.1 Nr.1 BauO NW darf im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Gesamthöhe von Werbeanlagen die Höhe von 107 m ü. NN nicht überschreiten.

## II. Textliche Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bereich des Plangebietes befinden sich die im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Essen erfaßten Grundstücksflächen:

Kataster-Nr. 16/5.02 – Aktienstraße 8, Tankstelle

Kataster-Nr. 16/5.03 – Boehnertweg, Tankstelle

Kataster-Nr. 16/5.05 – Aktienstraße 2-6, Tankstelle und Reparaturwerkstatt

In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen nördlich des Stoetzelweges sind die Tankanlagen ordnungsgemäß leerzupumpen und zu entsorgen. Nach dem Reinigen und Entfernen der Tanks sind die Aushubsohle und die Böschungen zu beproben. Kontaminiertes Material ist auf einer hierfür geeigneten Deponie zu entsorgen. Die belasteten Asphaltdecken sind zu entnehmen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Der als belastet festgestellte Boden im gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich auf dem jetzigen Baumarktgelände südlich des Stoetzelweges ist durch Bodenaustausch zu sanieren.

Sämtliche Aushubarbeiten im Plangebiet sind in Abstimmung mit der Stadt Essen unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen.

Kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Amt für Umweltschutz - Altlasten - sind unverzüglich zu informieren.

Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.

### III. Hinweise

- (1) Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
- (2) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
- (3) Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden :
  - Ersterkundung des Betriebsgeländes der Fa. BÄKO (Büro für Bodentechnik) vom Dezember 1995
  - Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Siedek und Kügler) vom Juni 1996
  - Orientierende Altlastenuntersuchung (Ingenieurbüro Siedek und Kügler) vom Juni 1996
  - Verkehrliche Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz) vom August 1998
  - Lärmschutztechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz) vom August 1998
  - Grünordnerischer Fachbeitrag (Umweltbüro Essen) vom 11. April 1998