

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

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

Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes – SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber“ dient der vorübergehenden Aufnahme von Asylbewerbern.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Unterkunftsbereiche für Asylbewerber
- Gebäude für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF)
- Räumlichkeiten für Rezeption, Sicherheit, Aufenthalt, Mensa, Kiosk, Sanitäreinrichtungen, Sanitätsstation, Spielhaus
- Spielbereiche

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

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

In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Baumreihe mit Stieleichen dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nach zu pflanzen.

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten 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. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 11/14 "Hammer Straße/ Overhammshof", umweltbüro essen, Mai 2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bauvorhaben "Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung Essen – Hammer Straße", umweltbüro essen, Juni 2015
- Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)" in Essen, Bauplan Wagner + Partner GmbH, März 2017
- Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße/ Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AiR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017

3. Baumschutz

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 Niederschlagswasser

Es greift die gesetzliche Verpflichtung gemäß § 44 LWG zur getrennten, ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in einen Nebenlauf des Hesperbaches (bezeichnet als Hammerbach oder auch als "Bachlauf an der Ludscheidtstr.") gedrosselt einzuleiten.

Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Zufahrten, Dachflächen und Stellplätzen zur ortsnahe Einleitung. Die Einleitung erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich.

5. 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.

6. Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

- Vor Ablauf der auf 5 Jahre befristeten Baugenehmigung ist für die verbleibende Nutzungsdauer ein befristeter Bauantrag bis 31.12.2040 zu stellen. Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen sind zu beantragen und als Auflagen in der befristeten Baugenehmigung aufzunehmen.
- Um eine Belastung des Landschaftsraumes am westlich angrenzenden Bach zu vermeiden, ist die dort vorhandene Zaunanlage zu erhalten bzw. erforderlichenfalls durch einen neuen Zaun zu ersetzen, der oberhalb der Böschungsoberkante vorzusehen ist und keinen für die zukünftigen Bewohner geöffneten Durchlass (Tor etc.) aufweist. Eine entsprechende Auflage ist in das Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen und somit für Insekten weniger problematischem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren und dürfen die Höhe des niedrigsten der angrenzenden Gebäude nicht übersteigen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zu den Seiten zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Die die Erstaufnahmeeinrichtung umgebende Zaunanlage darf nicht dauerhaft, sondern nur nach Bedarf beleuchtet werden. Eine entsprechende Auflage ist in das Baugenehmigungsverfahren zu formulieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist entsprechend zu beteiligen.