

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet "Nahversorgungszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen"

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Nahversorgungszentrums mit Dienstleistungen und Wohnen im Erdgeschoss zulässig:

- Ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.900 m²
- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m²
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m²
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Nahversorgungszentrums mit Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen zulässig:

- Wohnungen, ausschließlich innerhalb der mit (a) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, Praxen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In dem Baugebiet "Nahversorgungszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1.1 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen zusammen maximal 30 % der Dachflächen umfassen und sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

4. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Bebauung der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft belasteten Fläche ist zulässig unter der Maßgabe, dass keine zusätzlichen Lasten aus der Gründung baulicher Anlagen auf den Abwasserkanal Berne (DN2000) übertragen werden und eine Restüberdeckung des Kanals von min. 3,0 m erhalten bleibt.

5. Natur und Landschaft

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

5.1.1 Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen

Auf der privaten PKW-Stellplatzanlage ist pro 5 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum (Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt

anzupflanzen. Sie können auch innerhalb der Pflanzfläche Nr. 1 angepflanzt werden, sofern der Abstand des Baumstammes zu den Stellplätzen nicht mehr als 2 Meter beträgt.

5.1.2 Flachdachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen- und Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

5.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzfläche Nr. 1 ist mit Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 Meter x 1,5 Meter und die Pflanzfläche Nr. 2 mit Sträuchern in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 Meter x 1,5 Meter anzupflanzen. Dabei sind mindestens 15 großkronige Laubbäume in folgender Pflanzgüte anzupflanzen: Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Sträucher sind mindestens in folgender Pflanzgüte anzupflanzen: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

Baumpflanzungen nach 5.1.1 werden angerechnet.

Auf der Pflanzfläche Nr. 2 können alternativ zu Sträuchern auch bodenbedeckende Rosen gepflanzt werden. Dabei sind mindestens 4 Pflanzen je Quadratmeter, mit mindestens zwei gut ausgereiften, aus der Veredlung entspringenden Trieben zu setzen.

Die Pflanzfläche Nr. 3 ist mit Rasen zu begrünen. Innerhalb der Pflanzfläche Nr. 3 ist ausnahmsweise die Anlage einer Werbestele mit einer maximalen befestigten Fläche von 2,0 m² zulässig. Eine Beeinträchtigung des als zu erhalten festgesetzten Baumes (Platane) ist auszuschließen.

6. Immissionsschutz

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

In dem Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Altenessener Straße und Lierfeldstraße sowie des Schienenverkehrs, der Straßenbahnlinie 108 und der Bahn-Strecke zwischen dem Bahnhof Essen-Altenessen und dem Bahnhof Essen-Zollverein Nord für die Gebäude bauliche und sonstige technische 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 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	

Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräum, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalträum, 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-/Schlafträum in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafträum 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.

- 6.2 An den mit ■■■ gekennzeichneten Fassadenseiten sind aus Gründen der Lärmbelastung keine öffenbaren Fassadenbauteile / Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräum anzuordnen. Verglaste Laubengänge sowie verglaste Balkone als nichtbeheizte Nebenräum können vor schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Die Verglasung muss mindestens eine Schallschutzklasse 1 nach VDI-Richtlinie 2719 gewährleisten.
- 6.3 In dem Baugebiet sind ergänzende bauliche, betriebliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

II. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

2. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, 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.

3. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altenessener Str./ Lierfeldstr. (Altenessen-Süd) Essen-Altenessen, Mai 2015; Hansen Ingenieure, Wuppertal
- Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altenessener Straße/ Lierfeldstraße (Altenessen-Süd Karree), Mai 2016; Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum
- Stellplatzuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altenessener Straße/ Lierfeldstraße (Altenessen-Süd Karree), Mai 2016; Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum
- Entwässerungskonzept zur Grundstücksentwässerung (GEA), Bauvorhaben: Altenessener Straße/ Lierfeldstraße in Essen, 21.03.2016; EST Gesellschaft für Energiesystemtechnik mbH, Essen
- Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenessener Straße/ Lierfeldstraße (Altenessen-Süd Karree)" in Essen Altenessen-Süd, 12.04.2016; Peutz Consult, Dortmund

- Untersuchung der Windverhältnisse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenessener Straße/ Lierfeldstraße (Altenessen-Süd Karree)" in Essen Altenessen-Süd, 11.04.2016; Peutz Consult, Dortmund
- Artenschutzvorprüfung (ASP 1) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenessener Straße/ Lierfeldstraße (Altenessen-Süd Karree)", Juni 2015; Ökoplan, Essen
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenessener Straße/ Lierfeldstraße", Mai 2016; Ökoplan, Essen - mit Änderungen

4. Spielflächen

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)".

5. 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).

6. Umgang mit Bodendenkmälern

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

7. 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.

8. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 25/3.21 „ehemaliges Bahngelände Bhf. Altenessen", der Katasternummer 25/3.39 „ehemaliges Betriebsgelände mit Tankstelle Firma Gössling" sowie der Katasternummer 25/3.41 "ehemaliges Autohaus Jansen" erfasst.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

9. 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.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet, daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art ist mit Baubeginn durchzuführen. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem -Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen"- zu entnehmen.

11. Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im nach § 141 BauGB festgelegten Untersuchungsgebiet „Altenessen-Süd".

12. Abstimmung mit der Emschergenossenschaft

Die Bebauung der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft belasteten Fläche ist rechtzeitig mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

13. Werbeanlagen

Den vorgesehenen Werbeanlagen liegt ein Werbekonzept zugrunde, welches die Zulässigkeit und Gestaltung der Werbeanlagen näher bestimmt. Das Werbekonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.