

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

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

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4–10 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1–WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Wohn- und Büronutzungen.

2. Folgende Nutzungen sind im SO „Nahversorgungszentrum mit Wohnen und Dienstleistungen“ im Erdgeschoss und Untergeschoss zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel 2011. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel 2011 dürfen jeweils auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs angeboten werden.
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

3. Folgende Nutzungen sind im SO „Nahversorgungszentrum mit Wohnen und Dienstleistungen“ in den Obergeschossen zulässig:

- Wohnungen,
- Büronutzungen,
- Praxen und
- Räume für freie Berufe.

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

In der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zum Schutz der Entwässerungsanlagen die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten und Stellplätzen, und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

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

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

1. Begrünung von Stellplatzanlagen

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

2. Begrünung von Flachdächern

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

3. Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4. Abschirmung zu Grünflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m und einer Pflanzgüte von mindestens Höhe 60–100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine

entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Straucharten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1–4 und im Sondergebiet SO sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bochumer Landstraße, des Sachsenrings und der Rodenseelstraße 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 gemäß 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 Kurgeländen	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	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 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, 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-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, 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.

2. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

3. Hinweise

3.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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.

3.2. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25/18 „Bochumer Landstraße/Sachsenring/Rodenseelstraße“ – Brilon, Bondzio, Weiser – Stand: 30.04.2019
- Verkehrsgutachten für den B-Plan Nr. 02/15 „Bochumer Landstraße/Sachsenring in Essen – TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen – Stand: 28.11.2017
- Landschaftspflegerischer und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingolf Hahn, Landschafts- und Umweltplanung, Februar 2019
- Bergschadentechnische Risikoanalyse zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehem. Bergbaus – Seiboth Ingenieure – 16.11.2015
- Altlastentechnische Untersuchung für die Altlastenverdachtsfläche 45/5.02 – Seiboth Planen + Bauen GmbH – Stand 28.11.2018
- Bericht zu den Baugrund- und Bodenuntersuchungen, Seiboth Ingenieure vom 15.11.2018
- Bericht zu den Ergebnissen der durchgeführten Erkundungsbohrungen, Seiboth Ingenieure Planen + Bauen GmbH vom 01.03.2019

3.3. Städtische Satzungen

3.3.1. 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).

3.3.2. Spielplatz

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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 10 vom 08.03.2019)".

3.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Sollten archäologische Befunde entdeckt werden, so besteht gem. § 9 DSchG die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung, für die der Verursacher eine Grabungserlaubnis gem. § 13 (1) DSchG einzuholen hat. § 29 DSchG regelt, dass derjenige, der einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 oder einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 bedarf oder in anderer Weise ein eingetragenes Denkmal oder ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

3.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3.6. Geothermie

Bei der Nutzung von Geothermie mit Erdsonden ist im Plangebiet mit der Notwendigkeit von zusätzlichen bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen zu rechnen. Unterhalb des tagesnah wirksamen Bereiches sind weitere Abbaubereiche zu erwarten, die nicht verfüllt worden sind. Daher kann aus bergrechtlichen und wasserrechtlichen Gründen eine Genehmigung von Geothermieanlagen mit Erdsonden im Plangebiet nicht in Aussicht gestellt werden.

3.7. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind teilweise im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 45/2.04 und 45/5.02 erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist im gesamten Plangebiet mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

3.8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war überwiegend negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Es gibt aber auch in Teilen Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den Kampfmittelräumdienst eine benannte vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

3.9. Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

3.9.1. Schallschutznachweis

Zur Ermittlung möglicher Konflikte des geplanten Sondergebiets mit den angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (siehe oben: Punkt 3.2.) erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter bestimmten Annahmen und Voraussetzungen ein TA-Lärm konformer Betrieb des Nahversorgungszentrums und die Anlage von Stellplätzen für die Wohnnutzung möglich ist. Da erst bei der konkreten Objektplanung fest steht, wie die tatsächlichen Immissionsansätze durch Stellplätze, Anlieferung etc. zu treffen sind und wie die Anlieferung und Stellplätze im Detail ausgeführt werden, können auch erst dann die konkreten auch aktiven Schallschutzmaßnahmen (wie geschlossene Wände etc.) zur Erfüllung der Anforderungen z.B. der TA Lärm benannt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Schallschutznachweis erforderlich.