

Bebauungsplan 22/02
„Herkulesstr./Engelbertstr./Ziegelstr./Natorpstr.“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Ostviertel

Begründung

Fassung vom 28.04.2003
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs.1
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung
der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.
2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



| | |
|--|-----------|
| I. Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| II. Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 1. Landes- und Regionalplanung | 7 |
| 2. Flächennutzungsplan | 7 |
| 3. Landschaftsplan | 7 |
| 4. Bebauungspläne | 7 |
| 4.1 B-Plan | 3/68 |
| „Engelbertstraße/Frillendorfstraße.“ | 7 |
| III. Bestandsbeschreibung | 8 |
| 1. Städtebauliche Situation | 8 |
| 1.1 Lage im Stadtgebiet | 8 |
| 1.2 Historische Entwicklung des Gebiets | 8 |
| 1.3 Bebauungsstruktur | 8 |
| 1.4 Nutzungsstruktur | 9 |
| 2. Verkehr | 9 |
| 2.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen | 9 |
| 2.2 Öffentlicher Personennahverkehr | 9 |
| 3. Infrastruktur | 10 |
| 3.1 Einkaufsmöglichkeiten | 10 |
| 3.2 Soziale Infrastruktur | 10 |
| 4. Entwässerung | 10 |
| 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz | 11 |
| 6. Immissionsschutz | 11 |
| IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 12 |
| 1. Anlass der Planung | 12 |
| 2. Entwicklungsziele | 12 |
| V. Planinhalte | 13 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 13 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 14 |

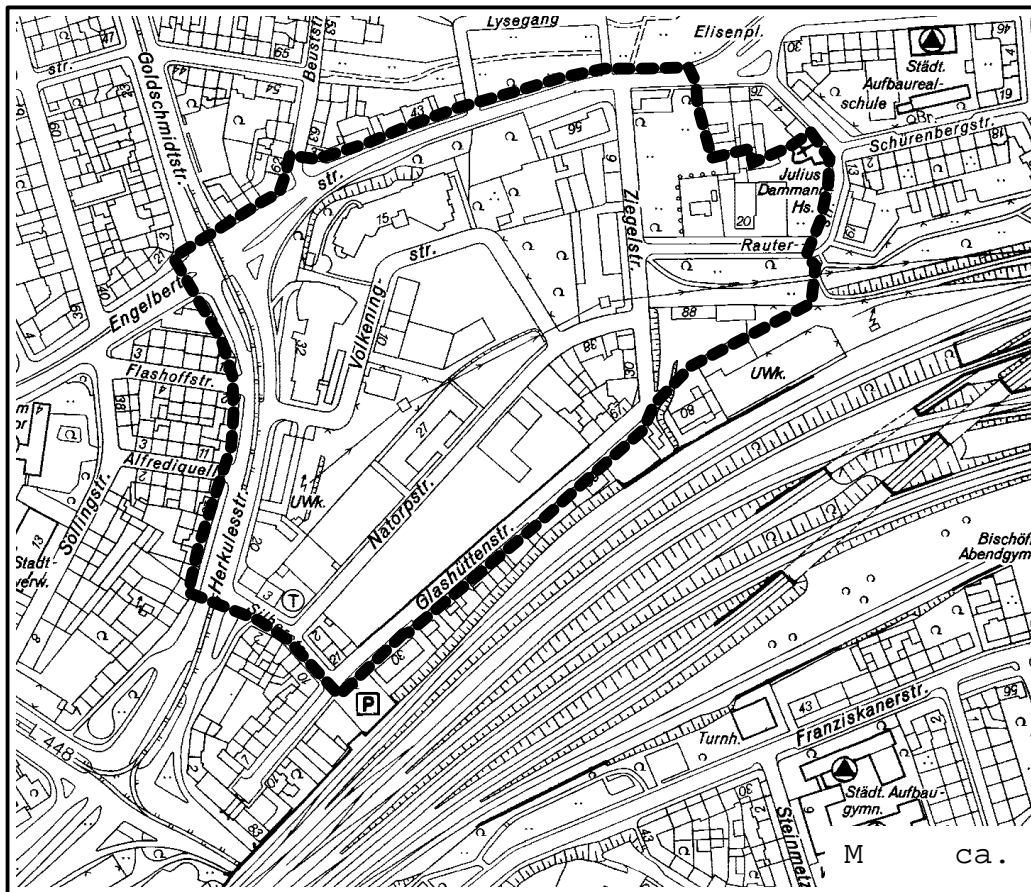
| | |
|--|-----------|
| 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 15 |
| 1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung | 15 |
| 1.5 Natur und Landschaft | 16 |
| 1.6 Immissionsschutz | 16 |
| 2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) | 17 |
| 2.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht | 17 |
| 2.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | 18 |
| 2.3 Messstellen/Brunnenstandorte | 19 |
| 3. Hinweise | 19 |
| 3.1 Umgang mit Bodenaushubmaterial | 19 |
| 3.2 Schutzstreifen der 110 KV Freileitung | 20 |
| 3.3 Städtische Satzungen | 20 |
| 3.4 Gutachten | 20 |
| 3.5 Umgang mit Bodendenkmälern | 20 |
| 3.6 Kampfmittel | 20 |
| VI. Städtebauliche Kenndaten | 22 |
| VII. Umweltbericht | 23 |
| 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan | 23 |
| 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich | 23 |
| 3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen | 23 |
| 3.1 Schutzgut Mensch (A) | 23 |
| 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft (B) | 25 |
| 3.3 Schutzgut Boden (C) | 26 |
| 3.4 Schutzgut Wasser (D) | 27 |
| <hr/> | |
| Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (28.04.03) | 3 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 3.5 | Schutzgut Luft (E) | 27 |
| 3.6 | Schutzgut Klima (F) | 27 |
| 3.7 | Schutzgut Kultur und Sachgüter (G) | 28 |
| 4. | Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten | 28 |
| 5. | Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen | 28 |
| 6. | Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung | 29 |
| 1. | Schutzgut Mensch | 29 |
| 2. | Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft | 29 |
| 3. | Schutzgut Boden | 29 |
| 4. | Schutzgut Wasser | 29 |
| 5. | Schutzgut Luft | 29 |
| 6. | Schutzgut Klima | 29 |
| 7. | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 29 |
| VIII. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 31 |
| IX. | Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 31 |
| X. | Kosten und Finanzierung | 31 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 11,6 ha große Plangebiet liegt im Ostviertel des Essener Innenstadtbereichs und wird begrenzt:

- im Süden durch die Glashüttenstraße,
- im Westen durch die Silberstraße und die Herkulesstraße,
- im Norden durch die Engelbertstraße und
- im Osten durch die hintere Grundstücksgrenze des Grundstücks Engelbertstraße 72 und die Rauterstraße bzw. deren Verlängerung bis zur Bahn.



Der Geltungsbereich wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geändert. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass die Planung im Bereich der südlichen Glashüttenstraße möglicherweise durch die Planungen zum Metrorapid beeinflusst wird. Da zu Zeit nicht absehbar ist, in welchem Zeithorizont hier konkrete Aussagen gemacht werden können, wurde dieser Bereich aus der

Planung ausgeklammert und kann zu einem späteren Zeitpunkt beplant werden.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das gesamte Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellt an der Herkulesstraße entlang der Volkeningstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ dar.

Der gesamte restliche Bereich des Plangebiets ist im Flächenutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Von der Versorgungsfläche ausgehend werden nach Osten oberirdische Versorgungsleitungen für Elektrizität dargestellt.

Entlang der Herkulesstraße und Engelbertstraße ist eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplan für das Plangebiet ist, nachdem der Geltungsbereich um die Flächen entlang der Bahnlinie verkleinert wurde, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Essen entwickelt.

3. Landschaftsplan

Keine Festsetzungen

4. Bebauungspläne

4.1 B-Plan 3/68 „Engelbertstraße/Frillendorfstraße.“

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet weitgehend als Gewerbegebiet festgesetzt.

An der Silberstraße setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die Fläche Herkulesstraße Ecke Volkeningstraße ist als Versorgungsfläche für Elektrizität festgesetzt.

Zwischen Ziegelstraße und Rauterstraße ist ein Bereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Als öffentliche Grünfläche ist ein Bereich zwischen Ziegelstraße und Rauterstraße sowie südlich der Rauterstraße festgesetzt.

Außerhalb des jetzigen Plangebiets setzt der o.g. Bebauungsplan südlich der Glashüttenstraße eine öffentliche Grünanlage fest.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Essener Innenstadt an.

Im Nordwesten des Gebiets grenzt das durch Wohnen geprägte Alfredviertel an.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich unterschiedliche gewerblich genutzte Gebiete.

Im Osten des Gebiets liegt innerhalb der gewerblich geprägten Umgebung das Wohngebiet Eisenviertel.

1.2 Historische Entwicklung des Gebiets

Die wesentliche historische Entwicklung des Plangebiets fand durch die industrielle Entwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts statt.

Im Nordosten und Osten der Essener Innstadt wurden verschiedene Zechenanlagen, die untereinander durch ein Schienennetz verbunden waren, errichtet. Von Bedeutung für das Plangebiet war dabei insbesondere die Zeche Herkules, die von 1857 bis 1925 in Betrieb war.

An der heutigen Glashüttenstraße siedelte sich Ende des 19. Jahrhunderts die Glashütte Wisthoff & Co an.

Später wurde auf der Glashüttenfläche ein Karosseriewerk und eine Wagenfabrik der Firma van Eupen errichtet.

1.3 Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird heute durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Es finden sich vor allem Einzelgebäude mit sehr unterschiedlichen Nutzungen.

Einerseits befinden sich Teile des historischen Gebäudebestands in einem abbruchreifen Zustand, während

andererseits in den letzten Jahren einzelne Grundstücke und Gebäude durch Renovierung bzw. Neubau eine Verbesserung der Bebauungsstruktur erbracht haben.

1.4 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur des Plangebiets ist ebenso heterogen wie die Bebauungsstruktur.

Wohnnutzungen finden sich am westlichen Rand des Gebiets sowie in Form eines Altenwohnheims an der Engelbertstraße.

Im Osten befindet sich das evangelische Gemeindezentrum Altstadt-Nord.

Entlang der Ziegel- und Rauterstraße befinden sich öffentliche Grünanlagen.

Ein Teil der Fläche an der Herkulesstraße wird durch eine Umspannanlage genutzt.

Der Rest des Plangebiets ist durch tertiäre und sekundäre Gewerbebetriebe sowie Brachflächen geprägt. So befindet sich innerhalb des Gebiets eine Druckerei, die Betriebsanlagen der Deutschen Städte Medien (DSM) sowie das Schulungszentrum der Essener Wirtschaft e.V.

2. Verkehr

2.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Das Plangebiet wird durch die Hauptstraßen Herkulesstraße und Engelbertstraße tangiert.

Das Plangebiet ist über die Silberstraße, die Volkeningstraße, die Ziegelstraße und die Rauterstraße an das Hauptstraßennetz der Stadt Essen angebunden. Die Straßen im Plangebiet haben lediglich Erschließungsfunktion.

2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Hollestraße, Steeler Straße und Engelbertstraße gut an das Essener ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Essener Hauptbahnhof, wo Verknüpfungen zum Nah- und Fernverkehr der DB sowie zu weiteren Bus-, Straßen- und U-Bahnlinien bestehen.

3. Infrastruktur

3.1 Einkaufsmöglichkeiten

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Essener Innenstadt ist die Versorgung mit Gütern aller Bedarfsgruppen gewährleistet.

3.2 Soziale Infrastruktur

Ein Kindergarten befindet sich im Plangebiet an der Rauterstraße.

4. Entwässerung

Die äußere und innere Erschließung für das Plangebiet ist durch die vorhandenen Entwässerungskanäle im Mischsystem gesichert.

Das anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser wird über öffentliche Sammler der Berne zugeführt und gelangt von dort über die Emscher zur Emscherflusskläranlage.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit schon baulich genutzt und ist großflächig versiegelt. Auch die brachgefallenen und derzeit ungenutzten Grundstücke sind bis auf wenige Restflächen vollflächig versiegelt. Grünflächen sind nur mit den beiden Grünanlagen an der Ziegelstraße und der Rauterstraße sowie in Form von wenigen einzelnen Grünstreifen, wie etwa entlang der Bahnanlage, vorhanden.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen - Entwurf der Fortschreibung 1993 - nicht als Bereich mit relativ starker Luftbelastung ausgewiesen. Die Luftbelastung lag im Vergleich zur Gesamtstadt in einer Untersuchung mit Daten aus dem Jahre 1992 unterhalb des städtischen Durchschnitts.

Eine Belastung des Plangebiets durch den Kfz-Verkehr mit Benzol und Blei geht von den umliegenden Hauptverkehrsstraßen aus. Die geltenden Konzentrationswerte für Benzol und Blei werden nicht überschritten, die Benzolbelastung ist aber unter Vorsorgegesichtspunkten zu hoch.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Ausgehend von der zentralen Lage im Stadtgebiet in Verbindung mit den geschilderten Problemen soll das Plangebiet einer großflächigen Neuordnung unterzogen werden. Der positive Trend des Gebiets, wie er etwa durch die partielle Erneuerung deutlich wird (Neuau und Aufstockung Altenwohnheim, Fortbildungszentrum, Neubau DSM, Renovierung Druckerei), soll nachhaltig unterstützt werden.

2. Entwicklungsziele

Es soll ein attraktives Wohn- und Gewerbeviertel in Ergänzung zur Innenstadt in unmittelbarer Bahnhofsnähe entwickelt werden.

Durch die gemischte Nutzung soll die Lagegunst der Fläche gleichermaßen für (tertiäre) Gewerbe- wie Wohnnutzungen erschlossen werden. Die Stärkung der Wohnfunktion stützt die Mantelbevölkerung um den Stadtkern und führt Wohnbevölkerung an die City heran. Das Alfredi- und Elisenviertel werden insofern ergänzt und stärker verbunden.

Die vorhandenen positiven Strukturen sollen dabei aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

Der vorhandene Stadtgrundriss soll aufgenommen werden und erhalten bleiben.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Mischgebiete

Der gesamte Bereich zwischen Glashüttenstraße und Herkulesstraße bzw. Engelbertstraße ist mit Ausnahme jeweils eines Streifens entlang der Zieglestraße und der Bahntrasse sowie der Versorgungsfläche an der Herkulesstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die erhaltenswerten Nutzungen im Gebiet werden dadurch bestätigt, während die Brachflächen sich zu einem innerstädtischen Wohn- und Gewerbestandorts entwickeln können.

1.1.2 Gewerbegebiete

Ein Bereich zwischen Volkeningstraße, Natorpstraße und Ziegelstraße sowie ein Streifen entlang der Bahnanlage ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Damit werden die vorhandenen Nutzungen Druckerei und Werbebetrieb an der Ziegelstraße bestätigt.

1.1.3 Versorgungsanlage

An der Herkulesstraße ist entlang der Volkeningstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene Umspannwerk der RWE trotz nutzungsbezogener und gestalterischer Mängel gesichert, da eine Verlagerung aus wirtschaftlichen Gründen ausscheidet.

1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

An der Rauterstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf „evangelisches Gemeindezentrum“ festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene Gemeindezentrum Altstadt-Nord in ihrem Bestand bestätigt.

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

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch diese Einschränkung sind in den Gewerbegebieten nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die auch im Mischgebiet zulässig wären. Durch diese Einschränkung wird sowohl der Gebietscharakter präzisiert als auch der Schutz der sensibleren Nutzungen in den angrenzenden MI-Gebieten und somit eine Konfliktminimierung erreicht. Der Gebietscharakter wird insofern gewahrt als das der Hauptnutzungszweck der Gebiete die gewerbliche Nutzung ist. Das heißt, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich auf zu den Betrieben gehörige Wohnungen beschränkt ist.

Zur Vermeidung von Konflikten, etwa mit dem angrenzenden Gemeindezentrum aber auch der Wohnnutzung, sind in den Gewerbe- und Mischgebieten Sexshops, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind in den Gewerbe- und Mischgebieten nicht zulässig, da sie nicht in die Struktur der Innstadtrandlage passen.

Tankstellen sind in den Mischgebieten nur ausnahmsweise zulässig, um die grundsätzlich negativen Auswirkungen wie Lärm und Abgase, die von ihnen ausgehen, auszuschließen. Im Rahmen der Einzelfallprüfung ist es möglich, einzelne Tankstellen zuzulassen. Damit wird die vorhandene Tankstelle an der Silberstraße planungsrechtlich gesichert.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bereich unter der Hochspannungsfreileitung sowie im dazugehörigen Schutzstreifen ist die Höhe von baulichen Anlagen auf 95 Meter über NN beschränkt, um das Durchschwingen der Leitungen zu ermöglichen.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl schöpfen die Höchstwerte der BauNVO aus, um mit diesen

Dichtewerten den innerstädtischen Charakter des Plangebiets zu betonen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Geschosshöhe wird im Plangebiet in der Regel auf IV Geschosse beschränkt, um die Geschossigkeit des Umfelds aufzunehmen.

Lediglich im Bereich der Eingangssituation an der Silberstraße wird, um die besondere Lage am Eingangsbereich zu unterstreichen, eine Geschossigkeit von V zugelassen. Damit wird auch das vorhandene Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich zwischen Natorpstraße und Glashüttenstraße wird auf einer Teilfläche eine Mindestgeschosshöhe festgesetzt, um hier eingeschossige Gebäude, die den vorhandenen Höhensprung zwischen den beiden Straßen nicht überbrücken würden, zu verhindern.

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

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Dabei wird durch die großzügige Festlegung eine hohe Flexibilität für die Entwicklung des Gebietes erreicht.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das vorhandene Erschließungssystem wird nachvollzogen und in seinem Bestand bestätigt. Die Leistungsfähigkeit der inneren und äußeren Erschließung ist für die Planung ausreichend.

Der ruhende Verkehr soll in Form von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen oder Garagengeschossen auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

1.4.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Über Teile des Plangebiets führt eine 110 KV Freileitung. Die Bereiche unterhalb der Leitung bzw. im zugehörigen Schutzstreifen sind jeweils nur bis zu

einer Höhe von 95 m über NN bebaubar, um den Betrieb der Leitung nicht zu beeinträchtigen.

1.4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Nördlich der Glashüttenstraße wird die vorhandene Stützmauer festgesetzt. Die Stützmauer dient zur Sicherung der oberhalb des Geländesprungs liegenden Glashüttenstraße.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Plangebiet wird durch Bebauung bzw. versiegelte Brachflächen geprägt und hat einen innerstädtischen Charakter. Durch die Grünanlagen an der Ziegelstraße ist es gut an einen in nördlicher Richtung verlaufenden Grünzug angebunden. Weitere flächenintensive Maßnahmen zum Ausbau von Natur und Landschaft sind dem Gebietscharakter nicht angemessen.

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

Die nicht überbauten Flächen des Plangebiets sowie Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sind zu begrünen, um neben den vorhandenen Grünanlagen innerhalb der Baugebiete trotz des innerstädtischen Charakters des Plangebiets eine minimale Grünausstattung zu gewährleisten.

Ein Ausgleich nach der baurechtlichen Eingriffsregelung ist nicht notwendig, da rechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Für das Plangebiet galt bisher der Bebauungsplan 3/68. Die Eingriffe waren bisher auf dieser Grundlage zumindest in gleicher Intensität zulässig. (§1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

1.6 Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm (Strasse und Schiene) sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

| Lärmpegelbereich | Mittelungspiegel l_m tags dB(A) | Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. $R'_{w.res}$ dB(A) | Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. $R'_{w.res}$ dB(A) |
|------------------|---|---|---|
| I | 50-55 | 30 | - |
| II | 56-60 | 30 | 30 |
| III | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 40 | 35 |
| V | 71-75 | 45 | 40 |

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

1.6.2 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet ist die Verbrennung von Holz und Kohle zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig, um mittelfristig die Immissionssituation der Innenstadt noch weiter zu verbessern.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gekennzeichnete Flächen, unter denen der oberflächennahe Bergbau umging. In diesen Bereichen sind Einwirkungen des oberflächennahen Bergbaus nicht auszuschließen.

Die Abdeckungen der im Plan gekennzeichneten Schachtschutzbereiche sind nur für eine Überschüttungshöhe von ca. 0,5 m bemessen. Die Standsicherheit der Schachtköpfe, einschließlich der Schachtabdeckplatten, sind in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, ggf. entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien des Landesoberbergamtes NRW durch Standsicherheitsgutachten nachzuweisen.

Innerhalb der Schachtschutzbereiche der Schächte Hercules 1 und Hercules 5 sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch einen Gutachten belegt werden.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtstollen, Rohranschlüsse u.ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entfernte Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird ebenfalls das Hinzuziehen eines Sachverständigen empfohlen.

Die aufgezeigten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Herne, zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten Vorsorgemaßnahmen muss der DSK durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Eine Zufahrt zu den Schachtschutzbereichen für LKW muss gesichert sein.

2.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen verzeichnet. Die entsprechenden Gutachten zu den

einzelnen Altlastenflächen liegen im Amt für Stadtplanung und Bauordnung bzw. beim Umweltamt der Stadt Essen vor und können dort eingesehen werden.

Nach abschließender Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.02 stehen die festgestellten Schadstoffkonzentrationen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, wenn bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die in der Stellungnahme geforderten Anforderungen (Seite 4 ff der o.g. Stellungnahme) beachtet werden.

Nach Stellungnahme des Umweltamtes vom 25.03.2003 liegen dort keine Erkenntnisse vor, dass im Bereich des Bebauungsplans Bodenverunreinigungen vorliegen, die das Aussprechen von Verhaltenshinweisen an die jetzigen Bewohner erfordern.

2.3 Messstellen/Brunnenstandorte

Die Messstellen sind Bestandteil des Brunnenkatasters und sind in dem Untersuchungsprogramm zur Nachsorge von Gefährdungsabschätzungen integriert. Es finden dort regelmäßig Grundwasseruntersuchungen statt.

3. Hinweise

3.1 Umgang mit Bodenaushubmaterial

Sämtliche Aushubarbeiten auf dem Grundstück sind unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen. Dem Gutachter kommt dabei die Aufgabe zu, verunreinigte Bodenpartien zu erkennen, den Belastungsgrad festzustellen, ein entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen und entsprechend umzusetzen.

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

Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblicherem 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 sind zu Informieren.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht

möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen.

3.2 Schutzstreifen der 110 KV Freileitung

Im Bereich des Schutzstreifen unterhalb der 110 KV Freileitung sind Pflanzen nur bis zu einer Endwuchshöhe von 15 m anzupflanzen. Eine entsprechende Pflanzliste kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen eingesehen werden.

3.3 Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 13. Juli 2001)

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 1977 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997)

3.4 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Abschließende Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.02
- Schalltechnische Untersuchung des Tiefbauamtes der Stadt Essen vom Nov. 2002

3.5 Umgang mit Bodendenkmälern

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

3.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Hinweise auf Bombenblindgänger im Plangebiet. Daher sind die erforderlichen Verhaltensregeln auf den Plan aufgenommen worden.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

| | |
|---|-------------|
| Verfahrensgebiet | 109.00 qm |
| Gesamtfläche der Baugrundstücke | 56.000 qm |
| Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert | 0,9 bis 1,6 |
| Öffentl. Erschließung (mit Hauptverkehrsstraßen) | 27 800 qm |
| Öffentl. Erschließung (ohne Hauptverkehrsstraßen) | 10 800 qm |
| Gemeinbedarfsfläche | 11 500 qm |
| Versorgungsfläche | 5 500 qm |
| Öffentliches Grün (Kinderspielplatz) | 8 200 qm |

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets schaffen. Dabei sollen die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und für die brachgefallenen Bereiche eine angepasste Entwicklung ermöglicht werden. Dazu werden im wesentlichen Mischgebiets- und Gewerbegebietsfestsetzungen getroffen.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der größte Teil des Plangebiets ist großflächig versiegelt und wird baulich genutzt. Lediglich im Osten des Plangebiets befinden sich zwei Grünanlagen, die nach Norden und Osten vernetzt sind. Sonst finden sich im Gebiet lediglich einzelne kleinere Grünstrukturen und im Bereich von Brachen Ansätze von Sukzession.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB

3.1 Schutzgut Mensch (A)

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Im wesentlichen werden die Ansätze der vorhandenen Nutzungen festgeschrieben, so dass in dieser Hinsicht von der Planung keine weiteren Auswirkungen auf den Menschen ausgehen.

3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

1. Lärm

Durch die Planung wird kein zusätzlicher Lärm ausgelöst.

Eine Belastung des Gebiets mit Straßenverkehrslärm geht von der Herkulesstraße und Engelbertstraße aus.

Das Plangebiet liegt beinahe unmittelbar an der Haupteisenbahnverbindung Dortmund-Köln. Von dieser Schienenverbindung geht eine Belastung des Gebiets aus. Die zulässige Belastung durch den geplanten Metrorapid geht nach Einschätzung des Gutachters (Lärmgutachten) im allgemeinen Verkehrslärm, der durch die Bahntrasse verursacht wird, unter.

Durch die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden diese Belastungen gemindert.

2. Schadstoffeintrag Luft

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Luftbelastungen ausgelöst.

Belastung durch folgende Schadstoffe:

Das Plangebiet ist im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen (Entwurf der Fortschreibung 1993) nicht als Gebiet mit besonderer Luftbelastung ausgewiesen. Untersucht wurden die Immissionsbelastungen durch Schwefeldioxid und Staubbiederschlag mit den Inhaltsstoffen Blei und Cadmium. Laut Limes Jahresbericht von 1992 in Relation zu den Immissionswerten der TA-Luft waren die Werte des Plangebiets durch Luftschadstoffe auf einem niedrigen Niveau angesiedelt. Im Plangebiet treten Emissionen lediglich durch die Emittentengruppen Kfz-Verkehr und Hausbrand auf.

3. Geruch

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Geruchsbelastungen ausgelöst.

4. Sonstige Immissionen

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Immissionen ausgelöst.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft (B)

3.2.1 Biotope

Da es sich um ein im wesentlichen bebautes Gebiet handelt, in dem keine besonderen Biotope vorzufinden sind, werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst.

3.2.2 Schutzflächen

Im Einzugsbereich des Plangebiets liegen keine Schutzflächen.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Erst die Planung soll für das relativ heterogene Gebiet zur städtebaulichen Ordnung beitragen.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Die vorhandenen Grünflächen werden gesichert.

3.3 Schutzgut Boden (C)

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt.

Im Plangebiet liegen die Altlasten (Nummerierung laut Altlastenkataster):

02/103: (Ehem. Zeche Herkules); Gutachten Büro Dr. Albrechts 30.07.1991: die Analyseergebnisse wiesen lokale Belastungen des Bodens mit Schwermetallen/ Arsen und PAK auf. Nach Aussage des Gutachters besteht bei der derzeitigen Nutzung keine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen.

02/2.01 (Verfüllung Engelbertstr.); Bodenuntersuchung M. Clemens 1990: Für den Wohnungsbau oder Grünflächen sind weitere Untersuchung erforderlich.

02/3.04 (Ehem. Farben- u. Lackfabrik, später Kfz-Werkstatt): Untersuchung notwendig. Sollte das Grundstück einer sensibleren Nutzung zugeführt werden, sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

02/3.06 (Ehem. Glashütte): Gefährdungsabschätzung UCR April 1995: Sanierung abgeschlossen. Die Grundwassermessstellen auf dem Gelände müssen freigehalten werden.

02/3.08 (Ehem. Post Autohof); Gefährdungsabschätzung UCR 1995: Keine sanierungsrelevanten Gehalte. Im Rahmen des Neubaus 1991 ist die Altlast ausgekoffert und entsorgt worden.

02/3.16 (Ehem. Anschlussbahn Zeche Herkules): Aufgrund der derzeitigen Oberflächenversiegelung besteht keine Gefahr eines Direktkontaktes mit dem angeschütteten Material.

02/3.18 (Ehem. Bahngelände Glashüttenstr.)

02/5.07 (Ehem. Betriebstankstelle)

1999 wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Heckemanns & Parnter auf der o.g. Fläche eine Risikobewertung durchgeführt. Es wurde keine nennenswerten, großflächigen Verunreinigungen nachgewiesen. Weitere Bodenverunreinigungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Vorläufige Nummer 1.875 (Ehem. Lagerfläche): Anschüttung. Das Ingenieurbüro Prof. Steffen + Partner erstellte 1998 ein Altlastengutachten, aus dem hervorgeht, dass auf der Fläche eine mehrere Meter mächtige Aufschüttung aus Schluff, Schlacke, Ziegel und Schotter vorhanden ist.

Nach abschließender Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.06.02 stehen die festgestellten

Schadstoffkonzentrationen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, wenn bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die in der Stellungnahme geforderten Anforderungen (Seite 4 ff der o.g. Stellungnahme) beachtet werden. Im weiteren Verfahrensgang ist zu überprüfen, inwieweit öffentlich-rechtliche Sicherungen (Baulasten) auf Fremdgrundstücken zur Durchsetzung der in der o.g. Stellungnahme gemachten Anforderungen notwendig sind.

3.4 Schutzgut Wasser (D)

3.4.1 Veränderungen des Oberflächenwassers

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3.4.2 Veränderungen des Grundwassers

Das Grundwasser im Gebiet steht in einem Grundwasserflurabstand von 1,5 bis 6m an.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Vorhaben auf das Grundwasser sind als unerheblich einzuschätzen.

3.4.3 Beeinträchtigung der Gewässer

Nicht zu erwarten

3.5 Schutzgut Luft (E)

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Luftbelastungen ausgelöst.

Siehe Punkt 3.1.2

3.6 Schutzgut Klima (F)

Durch die Planung werden keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Situation ausgelöst.

In der Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist der westliche Teil des Verfahrensgebiet mit dem Klimatop „Gewerbeklima“ dargestellt. Dieser Klimatyp entspricht dem Klimatop der verdichteten Bebauung. Merkmale des Klimatops sind: hohe Wärmeinseleffekte, starke und lange Wärmebelastung, eine starke Veränderung des Windfeldes sowie eine hohe Luftbelastung als Folge des verminderten Luftaustauschs. Somit ist das Plangebiet als klimatischer Lastraum anzusehen. Im östlichen Teil des Plangebietes ist das Klimatop „Stadttrandklima“ ausgewiesen. Charakteristisch für dieses Klimatop sind eine gedämpfte und leicht an-

gehobene Temperaturamplitude eine erhöhte Feuchte, eine Dämpfung des Windfeldes sowie allgemein positives Bioklima. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter (G)

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen für Kultur und Sachgüter ausgelöst. Lediglich die alten Gebäude auf der Van Eupen-Fläche sowie an der Volkening Straße werden langfristig entfernt. Durch die Planung wird das Gebiet städtebaulichen neu geordnet, so dass es insgesamt zu einer Verbesserung des heute zum großen Teil ungeordneten Plangebietes kommt.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um eine städtebauliche Neuordnung handelt, gibt es flächenmäßig keine Alternative bezüglich des Standortes der Planung. Die grundsätzliche Veränderung des wichtigsten Planungsziels (Stützung und Regulierung des Neuordnungsprozesses), etwa die Entwicklung des Gebiets zu einem Wohnstandort, würde zu großen auch wirtschaftlichen Verwerfungen im Plangebiet führen.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Keine

6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Städtebauliche Neuordnung des im wesentlichen bebauten Gebietes zwischen Herkulesstraße, Engelbertstraße, Ziegelstraße, Bahnanlage und Silberstraße.

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet ist heute im wesentlichen bebaut und versiegelt, lediglich im Osten befinden sich zwei Grünflächen die planungsrechtlich gesichert werden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der

| Schutzgüter | Kurzerläuterung |
|---------------------|---|
| 1. | Beeinträchtigung durch die vorhandenen umgebenden Schienen- und KFZ-Verkehrsanlagen. Minderung durch vorgesehene passive Lärmschutzmaßnahmen. |
| 2. Schu | Keine Beeinträchtigung |
| 3. Schutzgut Boden | Das Plangebiet ist durch Bodenverunreinigung belastet. |
| 4. Schutzgut Wasser | Keine Beeinträchtigung |
| 5. Schutzgut Luft | Keine Beeinträchtigung |
| 6. Schutzgut Klima | Klimatischer Lastraum wird durch Begrünungsmaßnahmen verbessert werden |
| 7. | Keine Beeinträchtigung |

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Alternativen bieten sich durch den reinen Neuordnungscharakter der Planung nicht an.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Essen entwickelt.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 22/02 „Herkulesstraße/Engelbertstraße/Ziegelstraße/Natorpstraße“ gelten die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Teile der Bebauungspläne Nr. 208, „Altstadt- Ost“ und Nr.3/68 „Engelbertstraße/Frillendorfer Straße“, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 22/02 „Herkulesstraße/Engelbertstraße/Ziegelstraße/ Natorpstraße“ erfasst werden.

X. Kosten und Finanzierung

Durch die Planung werden im Rahmen von Grundstücksankäufen voraussichtlich Kosten von 14.000€ verursacht .

Essen, den 28.04.2003

Amt für Stadtplanung
für
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter
Geschäftsbereichsvorstand

Hans-Jürgen Best