

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15/02 „Nördliche Donnerstraße“

Stadtbezirk: IV

Stadtteil: Dellwig

Begründung

Fassung vom 26. Mai 2003

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| II. | Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 1. | Landes- und Regionalplanung | 5 |
| 2. | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3. | Bebauungspläne | 6 |
| III. | Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 7 |
| 1. | Einleitungsantrag | 7 |
| 2. | Anlass der Planung | 8 |
| 3. | Entwicklungsziele | 8 |
| IV. | Bestandsbeschreibung | 9 |
| 1. | Städtebauliche Situation | 9 |
| 2. | Verkehr | 9 |
| 3. | Infrastruktur | 10 |
| 4. | Entwässerung | 10 |
| 5. | Naturhaushalt und Landschaftsschutz | 11 |
| V. | Planinhalte | 11 |
| 1. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 11 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 12 |
| 1.3 | Stellplätze | 13 |
| 1.4 | Verkehr, Ver- und Entsorgung | 13 |
| 1.5 | Natur und Landschaft | 14 |
| 1.6 | Immissionsschutz | 17 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 2. | Landesrechtliche Festsetzungen | 18 |
| 2.1 | Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW) | 18 |
| 3. | Nachrichtliche Übernahmen | 18 |
| 4. | Hinweise | 18 |
| 4.1 | Städtebauliche Verträge | 18 |
| 4.2 | Gutachten | 19 |
| 4.3 | Städtische Satzungen | 19 |
| 4.4 | Umgang mit Bodendenkmälern | 19 |
| 4.5 | Versickern von Niederschlagswasser | 19 |
| 4.6 | Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen | 20 |
| 4.7 | Verbleib des anfallenden Bodenaushubs | 20 |
| 4.8 | Kampfmittel | 20 |
| 4.9 | Sonstige Hinweise | 20 |
| VI. | Städtebauliche Kenndaten | 20 |
| VII. | Umweltbericht | 22 |
| 1. | Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan | 22 |
| 2. | Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | 22 |
| 3. | Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen | 23 |
| 3.1 | Schutzgut Mensch | 23 |
| 3.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft | 23 |
| 3.3 | Schutzgut Boden | 26 |
| 3.4 | Schutzgut Wasser | 26 |
| 3.5 | Schutzgut Luft | 27 |
| 3.6 | Schutzgut Klima | 29 |
| 4. | Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten | 31 |
| 5. | Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen | 31 |
| 6. | Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes | 31 |
| VIII. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 34 |
| IX. | Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 34 |

X. Kosten und Finanzierung

34

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtgebietes von Essen und erfaßt das Flurstück 216 in der Gemarkung Dellwig, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Norden durch den Böschungsfuß der Bahnlinie Köln - Minden.
- Im Osten durch die westliche Grenze des bebauten Grundstücks Donnerstraße 226.
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des unbebauten Flurstücks 198 in der Flur 24.
- Im Süden durch die Nördliche Straßengrenze der Donnerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15/02 „Nördliche Donnerstraße“ stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet im Maßstab 1 : 50.000 Siedlungsraum mit der Definition „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

Darin enthalten sind

- Flächen für Wohnen, wohnverträgliche Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen,
- siedlungszugehörige Grün- und Erholungsflächen.

Die geplante Bebauung eines SB-Marktes entspricht diesen Darstellungen, so dass die Bauleitplanung für diesen Bereich als aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt gilt. Die landesplanerische Zustimmung nach § 20 Absatz 1 und 5 LPLG liegt vor.

2. Flächennutzungsplan

Der westliche Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dargestellt und der östliche Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit den Festsetzungen eines SB - Marktes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es wurde daher, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, mit der Zielsetzung der Darstellung einer Mischgebietsfläche in deren Rahmen die Errichtung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig ist.

3. Bebauungspläne

Der für das Plangebiet bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19/66, „Donnerstraße, Abschnitt: Pausmühlenstraße bis Bf. Essen-Dellwig-Ost“ weist für das Plangebiet und die angrenzenden westlichen Grundstücksflächen, Grünfläche aus mit der textlichen Begründung:

„Das Gelände nördlich der Donnerstraße, zwischen den Bahnlinien Bottrop nach Essen-Borbeck und Oberhausen nach Essen-Altenessen, ist als Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich, der zum Teil Eigentum der Bundesbahn ist, soll nach der beabsichtigten Zusammenlegung der Bahnhöfe Essen-Dellwig und Essen-Dellwig-Ost, dem neuen Bahnhof als Vorgelände dienen und dann entsprechend gestaltet werden.“

Das vorgenannte Planungsziel, dieses nunmehr 34 Jahre alten Bebauungsplanes ist sowohl durch die reale Entwicklung als auch durch die grundsätzliche Aufgabe des damaligen Planvorhabens der Deutschen Bahn ohne Grundlage.

Ein Großteil der Fläche des o.g. geplanten Bahnhofsvorgeländes ist mittlerweile als Festplatz für Veranstaltungen im Stadtteil Dellwig umgenutzt. Um eine Neunutzung des von 1816 - 1972 bereits bebauten Grundstücks mit dem vorliegenden Vorhaben möglich zu machen, wird daher mit dem in Rede stehenden B-Plan entsprechendes Planungsrecht geschaffen und der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 19/66 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dessen Rechtskraft außer Kraft gesetzt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Einleitungsantrag

Die GbR Berthold Albrecht Lukas - Stiftung, vertreten durch Immobilien-Verwaltungs T. & C. Albrecht GbR hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

Die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über das betroffene Grundstück in der Gemarkung Dellwig, Flur 2,

Flurstück 216, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

2. Anlass der Planung

Der Geltungsbereich stellt, vormals bebaut und ordentlich bewirtschaftet, z.Zt. eine Brachfläche dar. Diese ist rundum umgeben von entsprechend geordnet genutzten Grundstücken. Für diese, von den Bürgern infolge eines zwangsläufigen Missbrauchs der Fläche durch Unbekannte als Schrott- und Müllplatz, Hundetoilette und dgl. als schmutzige empfundene Fläche ist nunmehr eine bauliche Nutzung durch die Errichtung eines Aldi - Marktes angestrebt worden.

Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Errichtung eines Aldi - Marktes wird die bestehende Bebauungsstruktur östlich der Fläche ergänzt werden. Sie bildet somit den räumlichen Abschluss zur westlich angrenzenden Freifläche, die als Festplatz genutzt wird.

3. Entwicklungsziele

Neben dem beschriebenen Entwicklungsziel umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan nachstehende Ziele:

- Städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung brachliegender Grundstücksfläche für eine

gewerbliche Bebauung.

- Realisierung eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 695 m²
- Herstellung von 94 PKW - Stellplätzen.
- Erschließung des Marktes und der Stellplätze durch Anbindung an die Donnerstraße.
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im Norden vom Böschungsfuß der Köln-Mindener-Bahnstrecke eingefasst, zum Westen schließt sich ein sporadisch benutzter, teilweise befestigter Festplatz an. Im Osten an das Plangebiet heranreichende Gewerbegrundstücke werden bereits mit einem kleineren Einkaufsmarkt in Art und Maß der angestrebten Planung genutzt.

Südlich der Donnerstraße ist zwischen der Rahmannstraße und der Donnerstraße eine I - III - geschossige Wohnbebauung mit kleinen Gewerbeeinheiten vorzufinden. Hier befindet sich ein Gastronomiebetrieb und ein neu errichteter Einkaufsmarkt.

2. Verkehr

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur verkehrstechnisch gut ausgebauten Donnerstraße (Landstraße 229) ist die äußere Erschließung gesichert, so dass die Anbindung an das regionale und innerstädtische Straßennetz gegeben ist.

Nur wenige Meter entfernt befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 103. Zum Haltepunkt der S-Bahnlinie Dellwig-Ost (Linie Essen-Hbf-Haltern) sind es ca. 200 Meter, zum Bahnhof Dellwig mit der S-Bahnlinie 2 (Oberhausen-Dortmund) sind es ca. 300 Meter Entfernung.

3. Infrastruktur

Die im Umfeld vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Medienleitungen sowie die Entsorgung für das Schmutz- und Regenwasser gewährleisten die technische Erschließung des Plangebietes.

Die durch die vormalige Bebauung des Plangebietes vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in entsprechend angepaßten Dimensionen neu erstellt werden.

4. Entwässerung

Im angrenzenden östlichen Nachbargrundstück verläuft ein Mischwassersammler der Stadt Essen, an den das anfallende Schmutzwasser angeschlossen wird. Die Belastung des Kanalsystems wird durch die Baumaßnahme nicht erheblich erhöht, da Schmutzwasser nur in geringstem Maß erzeugt wird (niedriger Personalbedarf).

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück direkt zur Versickerung gebracht werden und nicht an eine öffentliche Kanalleitung angeschlossen werden. Dies wurde durch das Bodengutachten vom Januar 2002 des Büros Kügler festgestellt, bei dem ein Wasserdurchlässigkeitswert von $K = > 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ festgestellt wurde, der als stark durchlässig einzustufen ist.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemaling bebaute Fläche mit Hausgarten. Nach der Entfernung des Gebäudes fiel die Fläche brach.

Durch die Nutzungsaufgabe hat sich auf der Brache eine Vegetationsstruktur mit ausgeprägtem Gehölzbestand, mit zum Teil älteren Bäumen, als auch mit ruderalen Hochstaudenfluren und Grasfluren entwickelt.

Die Gehölzbestände zeichnen sich durch Artenreichtum und Strukturvielfalt aus. Es überwiegen heimische Gehölzarten, daneben ist eine markante Hybridpappel vorhanden.

Insgesamt weist die Fläche nährstoffreiche Standortverhältnisse auf. Seltene und gefährdete Arten sind auf der Fläche nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Fläche geht vor allem von den Lärmbelastigungen der Bahnstrecke und des KFZ-Verkehrs auf der Donnerstraße aus.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um konkretes Einzelbauvorhaben eines SB-Marktes, der alleine nicht der Gebietscharakteristik eines Baugebietes nach den §§ 2-11 BauNVO entspricht. Da keine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, kommt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes nicht in Betracht. Auch die Entwicklung eines Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen, da an das Plangebiet eine Wohnnutzung angrenzt, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt ist.

Daher wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 - 11 BauNVO verzichtet und festgesetzt, dass im Geltungsbereich ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² zulässig ist.

Aufgrund der Trennung der Wohnbebauung und des geplanten SB-Marktes durch die Donnerstraße wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung auftritt.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze und deren Zufahrten um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Grundfläche wurde entsprechend den Nachbarschaftsfestsetzungen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/00 „Donnerstraße“) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende und wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt.

Es wird ein verträglicher räumlicher Übergang zu den angrenzenden Freiflächen gesichert.

1.3 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze des geplanten SB-Marktes sind als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen können entsprechend der Hochbauplanung alle erforderlichen Stellplätze und Zufahrten untergebracht werden.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die privaten Stellplätze und der Gewährleistung eines ausreichenden Anteils an begrüntem Grundstücksflächen werden Stellplätze ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Stellplätze verwiesen.

Für das Plangebiet ist eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Donnerstraße festgelegt.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Leitungsrecht für den öffentlichen Abwasserkanal festgesetzt. Da die Entwässerung Essen GmbH Eigentümer des öffentlichen Kanals ist, ist dieses Leitungsrecht mittels einer blauen Änderung zugunsten der Entwässerung Essen GmbH berichtigt worden.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 21 BNatSchG)

Die als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche entlang der Bahnlinie ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung darf eine maximale Wuchshöhe von 5 m unterhalb der Leiterseile nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Artenwahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit den Fachämtern abzustimmen.

Diese Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen tragen zur Regeneration der Bodenfunktion, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luft und zur Lebensraumverbesserung bei. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass zur weiteren Konkretisierung Ausführungspläne zu erstellen sind.

Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche ist eine naturnahe Versickerungsmulde anzulegen. Größe, Tiefe und Gestaltung der Versickerungsmulde ist durch eine Ausführungsplanung zu konkretisieren und mit den Fachämtern abzustimmen. In diesem Bereich wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist durch ein geeignetes System (Vorreinigung über belebte Bodenzonen) zu versickern.

Mit diesen Festsetzungen, wie der Versickerung des Oberflächenwassers, wird die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes minimiert. Das Versickern über belebte Bodenzonen trägt dazu bei, dass eine langfristige Reduzierung des Schadstoffeintrages in das Grundwasser erreicht wird und bewirkt eine Verminderung des Oberflächenabflusses.

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

Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits eine ansprechende Begrünung, andererseits die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sichergestellt. In der Fläche für Stellplätze sind insgesamt 8 großkronige Laubbäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Baumstandorte sind mit begrünten Baumbeeten und Anfahrschutz auszustatten. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 4 m² betragen. Parallel zur Bahntrasse und in ausreichendem Abstand ist eine Baumreihe als Sichtschutz auszubilden. Diese Baumreihe soll durch ihr dichtes Wachstum zur Minderung der subjektiven Lärmwahrnehmung beitragen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die in den Flächen festgesetzten 10 Baumstandorte sind ebenfalls entsprechend der Artenauswahl des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen. Für die Bäume an der Donnerstraße ist im Durchführungsvertrag eine einheitliche Bepflanzung mit Bergahorn festgelegt worden.

Der Pflanzung der Straßenbäume und der Bäume entlang der Grenze zum Festplatz kommt eine raumgliedernde Funktion für das Orts- und Landschaftsbild zu. Die Baumreihe entlang der Donnerstraße bildet einen weiteren Sichtschutz zur Köln-Mindener Bahnlinie.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) konnten die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe teilweise kompensiert werden.

1.5.3 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu dem Eingriffsgrundstück.

Auf dem Plangebiet konnte nur ein Teil des Eingriffs kompensiert werden. Als Ausgleichsmaßnahme sind festgesetzt: die naturnahe Versickerungsmulde, die Strauchhecke entlang der Bahnböschung, die Gehölzpflanzung im Bereich der Stellplätze und in den Randbereichen und die Baumpflanzung von 18 Einzelbäumen im Plangebiet.

Die weiteren Kompensationsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet Essen durchgeführt und sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

- Gartenbrache an der Vogelheimer Straße in Altenessen.
Die Gartenbrache wird durch Pflanzung einer Baumreihe und einzelner Bäume
(1. + 2. Ordnung) aufgewertet.
- Hoffläche mit Schuppen an der Krablerstraße in Altenessen
Entsiegelung, und fachgerechte Rekultivierung der Hoffläche und Anpflanzung einer 8-reihigen Hecke bestehend aus Bäumen und Sträuchern.
- Brachfläche am Mörgekenweg in Essen - Kray
Die Gartenbrache wird durch eine flächige Pflanzung von Bäumen (1.+2. Ordnung) in ihrer Gesamtheit aufgewertet.
- Parkplatz (nicht begrünt) an der Bottroper Straße

die versiegelte Parkplatzfläche wird durch die Pflanzung von 19 Einzelbäumen begrünt. Es werden Bäume 1. Ordnung mit entsprechend großen Baumscheiben angepflanzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages im weiteren dargestellt. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass Ausführungspläne zu erstellen und mit den Fachämtern abzustimmen sind. Für nicht ausgleichbare Eingriffe wird Ersatzgeld gezahlt. Die Höhe der errechneten Ersatzgeldzahlung ist im Durchführungsvertrag festgelegt.

1.6 Immissionsschutz

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

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen ist festgesetzt, dass die LKW - Anlieferzone durch unmittelbar an das Gebäude anschließende, geschlossene Maßnahmen in östliche und südliche Richtung abzuschirmen ist.

Zur Vermeidung von weiteren LKW - Lärmimmissionen ist die Anlieferzone in Nischenform im nord-östlichen Bereich der geplanten Bebauung angeordnet. Zur weiteren Abschirmung wird die südliche Anpflanzungsfläche mit Festsetzung von zwei Baumpflanzungen mit Sträuchern entsprechend dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag bepflanzt.

Um eine ansprechende Gestaltung zu gewährleisten, ist zudem festgesetzt worden, dass die Anlieferzone in ihrer baulichen Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen ist.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Ein an die Umgebung angepaßtes Erscheinungsbild ist durch die Festsetzung der Dachform Satteldach mit einer Dachneigung $> 25^\circ$ für die Hauptbaukörper erreicht.

Der zur Donnerstraße orientierte Baukörper erhält durch den Giebel ein zweigeschossiges Erscheinungsbild in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur und zur räumlichen Fassung der Donnerstraße.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Bahnstromleitung. Der Schutzstreifen dieser Leitung liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig.

Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung darf eine maximale Wuchshöhe von 5 m unterhalb der Leiterseile nicht überschritten werden.

4. Hinweise

4.1 Städtebauliche Verträge

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Vorhabenträger mit der Stadt Essen einen Verpflichtungsvertrag als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens abgeschlossen.

Vor Satzungsbeschluss sind verbindliche Regelungen, insbesondere zur Erschließung und zu den Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag getroffen worden.

4.2 Gutachten

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten über die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers des Ing.-Büros Kügler, Im Teebruch 61, 45219 Essen, vor.

Für das Plangebiet liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Ökologischen Planungsbüros Overrath, Höhenweg 4, 42551 Velbert, vor.

4.3 Städtische Satzungen

Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich diese Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen in der Neufassung vom 06. Juli 2001“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4.5 Versickern von Niederschlagswasser

Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Entsprechend § 51a des Landeswassergesetzes NW wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert.

Im nordöstlichen Bereich der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist eine naturnah zu gestaltende Versickerungsmulde anzulegen in die das Oberflächenwasser der Dachflächen abgeleitet wird.

Im Bereich der Stellplätze sowie deren Zufahrten ist das anfallende Niederschlagswasser über belebte Bodenzonen zu versickern.

4.6 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Für die Einleitung/Versickerung des Niederschlagswasser in den Untergrund wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

4.7 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Anfallendes Aushubmaterial ist vor der Entsorgung (Beseitigung oder Verwertung) durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Bodenverunreinigungen zu prüfen. Die vorgesehene Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Essen anzuzeigen.

4.8 Kampfmittel

Die Luftauswertung war negativ. Kampfmittel sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

4.9 Sonstige Hinweise

Zu erhaltende Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS - LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Baustelleneinrichtungen sind auf das Baugrundstück zu beschränken.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

| | | |
|--|-------|----|
| Verfahrensgebiet | 5.380 | qm |
| Gesamtfläche des Baugrundstücks | 5.380 | qm |
| Einstellplätze | 94 | |
| Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports) | 1.380 | qm |
| GRZ | 0,5 | |
| Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert | 0,8 | |

Wert

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Essen und erfaßt das Flurstück 216 in der Gemarkung Dellwig, Flur 2.

Das Planungsrecht erfolgt im Rahmen des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5380 m². Die projektierte Bebauung weist eine Größe von 1065 m² mit einer geplanten Verkaufsfläche für einen SB-Markt von ca. 700 m² aus.

2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Baugrundstück war in der Vergangenheit im westlichen Bereich bereits mit zwei Gebäuden bebaut, die inzwischen abgerissen wurden. Die umliegenden Flächen wurden vermutlich als Garten genutzt.

Zwischenzeitlich ist es brach gefallen. Die Begrenzung ist im Norden die Bahnböschung der stark frequentierten Bahnstrecke (Köln-Mindener-Bahn) und im Süden die Donnerstraße.

Im Westen schließt sich eine Grünfläche an, die zum Baugrundstück mit Schotterrasen und Rasengittersteinen versehen ist. Sie wird als Veranstaltungsplatz (z.B. Kirmes) genutzt.

Im Osten wird das Baugrundstück von einer Gewerbefläche umgeben.

Bei dem Boden des Plangrundstückes handelt es sich um einen anthropogen überformten Boden, der in der Vergangenheit durch Bebauung und Bodenumlagerungen und -verdichtungen beeinträchtigt wurde.

An der Donnerstraße ist von einer Schadstoffakkumulation des Bodens in Folge des Kfz-Verkehrs auszugehen.

Auf dem Baugrundstück sind Vegetationsbestände in Form von einzelnen Bäumen und Sträucher vorhanden.

Oberflächengewässer sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Lärm

Für das Plangebiet besteht bereits eine Belästigung durch Lärmimmissionen, die durch die Bahnlinie im Norden sowie die Straßenbahnlinie und den Kfz-Verkehr auf der Donnerstraße ausgelöst werden.

Des weiteren wirkt sich die Lärmbelastung der in der Nähe verlaufenden

S-Bahnlinie aus.

Eine Verstärkung der Lärmimmissionen durch das Vorhaben ist gegenüber dem derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

3.1.2 Schadstoffeintrag Luft

siehe Punkt 3.5 Schutzgut Luft

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Natürliche Vegetation

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine ehemalige bebaute Fläche mit größerem Garten. Nach Entfernung der Gebäude fiel die Gartenfläche brach.

Durch fehlende Nutzung bzw. Nutzungsaufgabe hat sich ein vielfältiger Brachflächenkomplex entwickelt, der

sowohl einen ausgeprägten Gehölzbestand mit z.T. älteren Bäumen als auch ruderales Hochstaudenfluren und Grasfluren enthält. Daneben findet man Totholz.

Die Gehölzbestände zeichnen sich durch Artenreichtum und Strukturvielfalt aus. Es überwiegen einheimische Gehölzarten, daneben ist eine markante, alte Hybridpappel vorhanden.

Da die Gehölze noch nicht vollkommen geschlossen sind, kann daneben eine ausgeprägte Krautschicht existieren, die aus ruderalen Hochstauden- und Grasfluren besteht.

Die Brachfläche bietet mit ihrem ausgeprägten Gehölzbestand sowohl Arten des Offenlandes als auch Arten der Gebüsche und z.T. auch der Laubwälder einen Lebensraum.

Durch den hohen Anteil an Dornensträuchern (Brombeeren) hat sich bereichsweise ein undurchdringliches Dickicht gebildet, das als Brut- und Rückzugsraum besonders wertvoll ist.

An den hier vorhandenen Pappeln leben zahlreiche Insektenarten. Das Tot- und Moderholz stellt aus tierökologischer Sicht eine Anreicherung der Fläche dar.

Die Krautschicht unterhalb und im Bereich der Gehölze dient als Zusatzstruktur einer vielfältigen Fauna (u.a. Käfern, Schmetterlingen, Heuschrecken und Vögeln) als Nahrungsbiotop.

Eine ökologische Bestandsaufnahme im Spätsommer 2001 ergab, dass seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten (Rote-Liste-Arten) nicht vorgefunden wurden.

Bei der Brachfläche handelt es sich nicht um einen seltenen und gefährdeten Biotop, der nach § 30 BNatSchG sowie § 62 LG NW in NRW geschützt ist um einen Rote-Liste Biotop oder landesweit sehr seltenen Biotop.

Im Bereich des Plangebietes ist mit dem Vorkommen der folgenden Vogelarten zu rechnen:

Amsel, Kohlmeise, Kleiber, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Elster, Buchfink und Krähe.

3.2.2 Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eine innerstädtische Brachfläche, die durch die umliegenden Nutzungen (Bahntrasse, Festplatz, Verkehrsstrasse) und ihren Barrierewirkungen

geprägt wird und somit keine nennenswerten Qualitäten hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes ausbildet.

Das Plangebiet wird bestimmt durch die Strauch- und Baumpflanzung der Brachfläche. Herausragend wirkt die einzelstehende Hybridpappel.

Durch das Vorhaben ergeben sich insgesamt folgende Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft:

- Verlust von Brachflächen mit hohem Nutzen für Insektenarten und Vögel
- Entfernen von Gehölzen mit mittlerer Wertigkeit
- Versiegelung von unbebauten Flächen.
- Verlust von Brutplätzen für unterschiedliche Vogelarten
- Verlust von Gehölzen mit mittlerer ökologischer Bedeutung
- Verlust von Brachenbereichen mit geringer Bedeutung für den innerstädtischen Biotopverbund
- geringe Erhöhung durch Störeffekte wie Lärm und Schadstoffeintrag durch erhöhten Kfz-Verkehr
- Für den Stadtbildcharakter ist durch die Entfernung der Hybridpappel und durch die angepasste, arrondierende Wirkung der geplanten Bebauung nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

- Anpflanzung neuer großkroniger Bäume im Plangebiet
- Pflanzung von Bäumen als Sicht- und Lärmschutz im ausreichendem ungefähren parallelen Abstand zur Bahnlinie Köln-Minden
- Der Versiegelungsgrad sonstiger befestigter Flächen (Wege, Zufahrten etc.) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

- vorhandene Gehölzbestände der angrenzenden Flächen (Bahndamm) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen
- Heckenartige Bepflanzung aus einheimischen Sträuchern am Bahndamm entlang
- Ersatzmaßnahmen wegen Kompensationsdefizit an anderen Flächen im Stadtbereich Essen.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich nicht um eine auf Grund Ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild erhaltenswerte Fläche.

3.3 Schutzgut Boden

Bei dem Boden des Plangrundstückes handelt es sich um einen anthropogen überformten Boden, der in der Vergangenheit durch Bebauung und Bodenumlagerungen und -verdichtungen beeinträchtigt wurde.

An der Donnerstraße ist von einer Schadstoffakkumulation des Bodens in Folge des Kfz-Verkehrs auszugehen. Durch die Errichtung des SB - Marktes, der Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt eine Neuversiegelung des Untergrundes. Aus den Maßnahmen insgesamt resultiert ein Verlust an versickerungsfähiger Fläche und ein Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum. Dem steht gegenüber, dass das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes über eine naturnahe Versickerungsmulde und Versickerung über belebte Bodenzonen in den Randbereichen des Plangebietes dem Untergrund zugeführt wird.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Bereiche mit bedeutender Wasserschutzfunktion. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor.

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung zu vermeiden wird für das Plangebiet

das Oberflächenwassers auf Grund der Durchlässigkeit der anstehenden Böden versickert.

Dies erfolgt mittels Versickerung über belebte Bodenzonen in den Randbereichen der Stellplatzflächen. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über eine naturnahe Versickerungsmulde zwischen der geplanten Bebauung und der Bahnböschung der Köln-Mindener-Bahnstrecke in den Untergrund versickert.

3.5 Schutzgut Luft

Aktuelle Daten aus staatlichen Immissionsmessungen zur Immissionssituation im Plangebiet liegen nicht vor. Die Konzeption der Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen ist mit Beginn des Jahres 1993 neu festgelegt worden, mit dem Ziel der Beschränkung der Messgebiete auf diejenigen Bereiche, in denen insbesondere Stoffe vorhanden sind, die zwar in geringen Mengen emittiert werden, aber aufgrund des vorhandenen Wirkungspotentials (toxisch, cancerogen und/oder akkumulierend) besonders bedeutsam sind. Dazu sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 40, 44, 47 u. 49) i.V.m. mit den dazugehörigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in Untersuchungsgebieten Art und Umfang bestimmter Luftverunreinigungen in der Atmosphäre, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, festzustellen und die für ihre Entstehung und Ausbreitung bedeutsamen Umstände zu untersuchen. Zuständig für die Ermittlung der Luftverunreinigungen und deren Ursachen sind die Bundesländer. In NRW wird diese Aufgabe vom Landesumweltamt (LUA) wahrgenommen. Das Land NRW hat für die auf dem BImSchG basierenden Untersuchungen zur Luftqualität entschieden, die bisherigen Belastungsgebiete aufzuheben und statt dessen Untersuchungsgebiete nach der 1993 herausgegebenen Untersuchungsgebietsverordnung (NRW) festgelegt.

Das Plangebiet in Essen-Dellwig liegt nicht in dem durch Rechtsverordnung festgelegten Untersuchungsgebieten. Für das Plangebiet ist daher nicht mit erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen oder von einer Überschreitung von Immissionsleitwerten und Immissionswerten auszugehen.

Bei Zugrundelegung der letztmalig für den hier zu betrachtenden Bereich durchgeführten Immissionsmessungen, veröffentlicht im LIMES - Jahresbericht 1992, Reihe A, ergibt sich für das Verfahrensgebiet eine mittlere Jahresbelastung durch Staubbiederschlag sowie dessen Inhaltsstoff Blei, angegeben als Mittelwert für die Jahre 1990 bis 1992, von rund 30% der entsprechenden Werte der TA Luft. Die Immissionsbelastung durch den Staubinhaltsstoff Cadmium erreichte den heranzuziehenden Wert der TA Luft, ebenfalls angegeben als mittlere Jahresbelastung für die Jahre 1990 - 1992, nur zu rd. 20%.

In Relation zu den TA Luft-Immissionswerten lag die Belastung im Plangebiet durch die Komponenten im betrachteten Zeitraum auf einem niedrigen Niveau und auch das kommunale Ziel hinsichtlich der Herabsetzung der Staubbiederschlagsbelastung auf 40% des TA Luft-Wertes wurde erreicht.

Im Vergleich zur Gesamtstadt lag die Immissionsbelastung durch Staubbiederschlag -ebenfalls bezogen auf die mittlere Jahresbelastung der Jahre 1990 - 1992 - im Plangebiet geringfügig unter dem gesamtstädtischen Mittel. Die Immissionsbelastung durch die Staubinhaltsstoffe Blei und Cadmium war dagegen im Vergleich zum Durchschnittswert für die Gesamtstadt im Plangebiet leicht erhöht.

Der Wärmeatlas des Energiekonzeptes Essen (ENK) - Stadt Essen, 1993 - weist für den Stadtteilbereich 3 des Stadtteils Dellwig (Stadtbezirk IV), in dem das Plangebiet liegt, den zweithöchsten Energieverbrauch unter allen sechs Dellwiger Stadtteilbereichen zur Deckung des Raumwärmebedarfs aus. Zudem werden hier noch erhebliche Mengen nicht leistungsgebundener Energieträger zur Wärmeversorgung eingesetzt, so dass die Emissionsbilanz für diesen Stadtteilbereich entsprechend schlecht ausfällt. Hinsichtlich der aus der Wärmeversorgung resultierenden Emissionen zeigt ein Vergleich aller sechs Stadtteilbereiche von Dellwig untereinander, dass hier im Stadtteilbereich 3 nach dem Stadtteilbereich 6 die meisten Emissionen an Staub, Schwefeldioxid sowie Kohlenmonoxid und -dioxid freigesetzt werden.

Als Ergebnis der vom KVR abgeschlossenen Screening - Verfahren zur Durchführung des § 40 (2) BImSchG ist,

hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftverunreinigungen, festzustellen, dass für keinen im oder in der Nachbarschaft zum Plangebiet verlaufenden Straßenabschnitte zu befürchten ist, dass der seit dem 01.07.1995 weiterhin geltenden Konzentrationswert für Stickstoffdioxid noch die ab dem 01.07.1998 gültigen verschärften Konzentrationswerte für Benzol und Ruß erreicht werden.

Mit Realisierung des SB-Marktes werden sich das Verkehrsaufkommen und damit auch die Kfz-bedingten Emissionen erhöhen. Die Zunahme Kfz-bedingter Emissionen dürfte auch vor dem Hintergrund fortschreitender Reduzierung der Kfz-Emissionen lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen. Ein Erreichen der in der 23. BImSchV festgesetzten Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol ist nicht zu erwarten.

Die aus der Beheizung des SB-Marktes resultierende Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation wird auch vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energiesparverordnung nur mäßig und damit von untergeordneter Bedeutung sein, so dass aus der Vorhabenrealisierung insgesamt resultierenden Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes als nicht erheblich einzustufen sind.

3.6 Schutzgut Klima

Die synthetische Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen weist für das Plangebiet das Klimatop „Parkklima“ aus. Bei diesem Strukturtyp bewegen sich die klimatischen Verhältnisse zwischen dem des Freilandklimatops und dem des Waldklimatops. Typische Merkmale eines Parkklimatops sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten (Oaseneffekte) sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung durch geringe thermische und bioklimatische Belastungen tagsüber. Zudem wirkt das Blätterdach der hier vorzufindenden lockeren Baumbestände als Filter gegenüber Luftschadstoffen, die durch nasse und trockene Deposition gebunden werden.

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil eines als Klimaschutzzone A ausgewiesenen Bereiches. Die Klimaschutzzone A umfasst lokale klimarelevante innerstädtische Grün- und Parkflächen einschließlich ihrer Kaltluftabflüsse, die eine klimatische Ausgleichsfunktion im Nahbereich von Lasträumen erfüllen oder aufgrund ihrer Oasenwirkung eine besonderen Stellenwert als wohnnahes Erholungsgebiet mit hoher bioklimatischer Wohlfahrtswirkung aufweisen.

Als Ungunstfaktor wirkt sich die Lage des Verfahrensgebietes in der Emscherniederung aus. Damit gehört der Planbereich zu einem Kaltluftsammlgebiet, in dem sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen aufbauen können mit der Gefahr häufiger Bodennebelbildung sowie der Anreicherung von Schadstoffen in den bodennahen Luftschichten.

Durch die Errichtung des Gebäudes und die Anlage sonstiger befestigter Flächen und dem damit verbundenen Verlust von Freiflächen und Verdunstungsflächen sowie einer Entfernung der Vegetation ist eine Änderung des Kleinklimas zu erwarten.

Die veränderte Oberflächenstruktur beeinflusst den Temperaturhaushalt des Standortes durch eine herabgesetzte Verdunstung und eine tagsüber stärkere Speicherung der Energie, die nachts freigesetzt werden kann. Luftaustauschprozesse werden durch Bebauung und Versiegelung beeinflusst, zusammen mit der Reduzierung der Verdunstung und Anhebung der Lufttemperatur kann dies zu einer geringeren Luftfeuchte führen.

Insgesamt dürfte sich die klimatische und die lufthygienische Situation nicht wesentlich ändern, da die Klimafaktoren der angrenzenden Freiflächen und der locker bebauten und gut durchlüfteten Nachbarbebauung auch weiterhin dominieren.

Nennenswerte oder spürbare Auswirkungen sind auf die östlich oder südlich angrenzenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten, wo sich ein aus bioklimatischer Sicht noch als günstig zu beurteilendes Stadtrandklima ausgebildet hat.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Auf Grund der ehemals genutzten Fläche als Baugrundstück und mangels weiterer Alternativen wurden keine anderen Standorte untersucht.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Auf dem 5.380 m² großen Plangebiet ist ein SB - Markt in eingeschossiger Bauweise mit dem Ausnutzungsfaktor GRZ 0,5 geplant.

Mit dieser Bebauung ist die Herstellung von 94 Stellplatzflächen mit entsprechenden Anfahrmöglichkeiten verbunden.

Die Erschließung des SB- Marktes erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Donnerstraße.

Beschreibung der Umwelt:

ehemalige Wohnbaufläche , brachgefallen

Lage zwischen Bahndamm Köln-Mindener Bahnlinie im Norden und Donnerstraße

im Süden; westlich eine als Festplatz genutzte Freifläche

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

| Schutzgüter | Kurzerläuterung |
|---------------------|---|
| 1. Schutzgut Mensch | Vorbelastung durch Bahnverkehr der Bahnlinie und Kfz-Verkehr bzw. Straßenbahn auf der Donnerstraße Durch Plangebiet nur unerhebliche Steigerung Verbesserung durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor Bahndamm |

| | |
|--|--|
| <p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</p> | <p>Brachfläche mit markanter Hybridpappel unterschiedliche Kleingehölze und Strauchwerk im gesamten Plangebiet</p> <p>Vorkommen und Lebensraum von Insekten wie Käfer, Schmetterlinge und Vögeln</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen durch Kompensierung im Plangebiet und an anderen Standorten in Essen</p> <p>Neuanpflanzung von 18 großkronigen Bäumen und Ausweisung von Anpflanzungsflächen im Plangebiet</p> |
| <p>3. Schutzgut Boden</p> | <p>Verlust von Bodenstrukturen und -funktion</p> <p>Verlust versickerungsfähiger Flächen, Eingriff in Bodenwasserhaushalt</p> <p>Ausgleich durch Versickerungsmulde</p> |
| <p>4. Schutzgut Wasser</p> | <p>Versiegelung von offenen Bodenflächen</p> <p>Niederschlagswasser wird komplett innerhalb des Plangebietes versickern</p> |
| <p>5. Schutzgut Luft</p> | <p>keine erheblichen Beeinträchtigungen</p> |
| <p>6. Schutzgut Klima</p> | <p>Beeinträchtigungen durch die veränderte Oberflächenstruktur, die den Temperaturhaushalt beeinflusst.</p> <p>Ausgleich durch die angrenzenden Freiflächen und der lockeren, gutbelüfteten Nachbarbebauung.</p> |
| <p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p> | <p>keine Beeinträchtigungen</p> |
| <p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p> | <p>Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.</p> |

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Auf Grund der ehemals genutzten Fläche als Baugrundstück und mangels weiterer Alternativen wurden keine anderen Standorte untersucht.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen SB - Markt konnte der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung Darstellung „Mischgebiet“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „15/02“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/66 „Donnerstraße Abschnitt Pausmühlenstraße bis Bahnhof Essen -Dellwig - Ost“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „19/66“ betreffen.

X. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten, insbesondere für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen, gemäß Durchführungsvertrag durch die GbR Bertold Albrecht Stiftung, vertreten durch die Immobilienverwaltung T. u. C. Albrecht GbR, Hohewardtstraße 345-349, 45699 Herten/Westf.

Aufgestellt:

Ing.-Büro A.+J. Pennekamp

Bläsing

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung
Bauen

Geschäftsbereich
für Planen und

Thomas Franke
Amtsleiter

orstand

Hans-Jürgen Best

Geschäftsbereich