

Bebauungsplan Nr. 19/08

„Carnaperhof / Boyer Str. (Carnaperhof II) “

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Karnap

Begründung

Fassung vom 04.05.2009

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Planungsziele	6
III. Planverfahren	8
IV. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landes- und Regionalplanung	9
2. Regionale Flächennutzungsplan (Entwurf)	9
3. Flächennutzungsplan (FNP)	9
4. Bebauungspläne	9
5. Fachplanungen	9
V. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Technische Infrastruktur	10
4. Entwässerung	10
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
6. Boden und Wasser	11
6. Klima und Lufthygiene	12
7. Bergbau	12
VI. Städtebauliches Konzept	14

1. Projektbeschreibung	14
2. Auswirkungen der Planung	14
2.1 Städtebau	14
2.2 Verkehr	14
2.3 Umweltauswirkungen	15
VII. Planinhalte	16
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1 Art der baulichen Nutzung	16
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.2.2. Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	17
1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	17
1.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	18
1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
1.2.6 Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)	18
1.3 Natur und Landschaft	18
2. Landesrechtliche Festsetzungen	20
3. Hinweise	20
3.1 Städtebauliche Verträge	20
3.2 Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen	21
3.3 Städtische Satzungen	21
3.4 Umgang mit Bodendenkmälern	21
3.5 Bergbau	21
3.6 Kampfmittel	21
3.7 Grundwassermessstellen	22
3.8 Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	22
3.9 Versickerung von Niederschlagswasser	22
VIII. Städtebauliche Kenndaten	23
XI. Bodenordnung	24
X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	25
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	26

XII. Kosten und Finanzierung

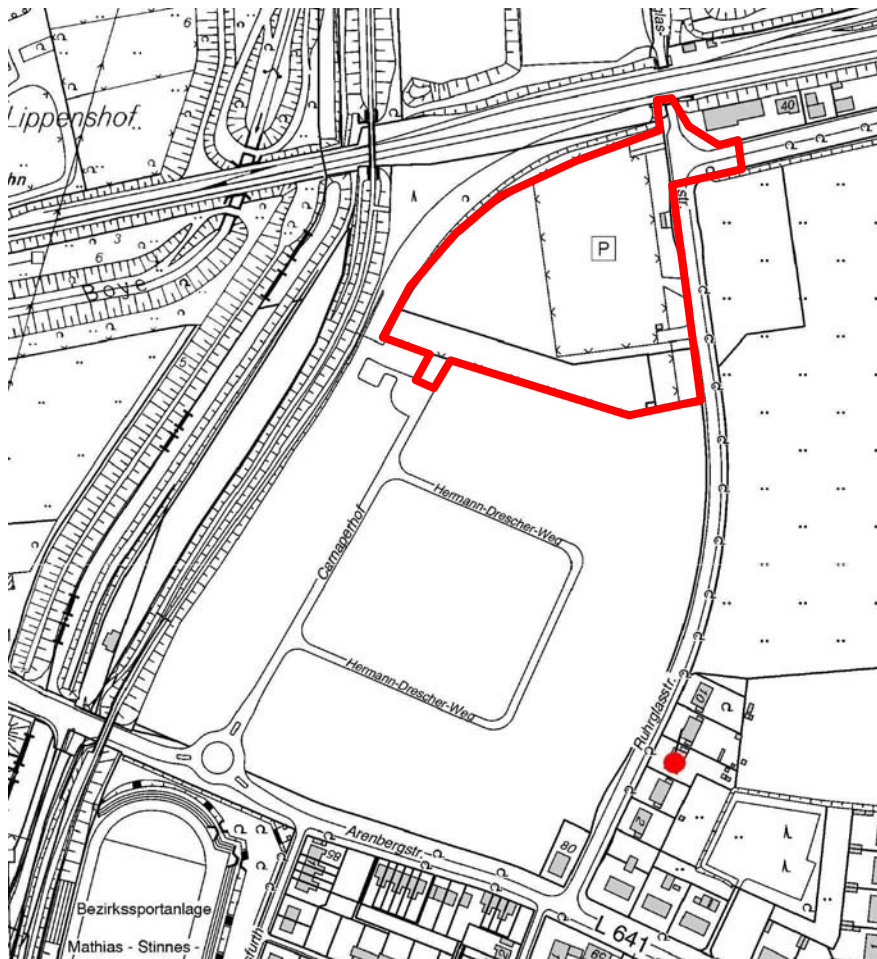
27

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,8ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, Stadtteil Karnap und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der Fa. SAINT-GOBAIN Oberlandglas AG (Parkplatzfläche) sowie der Stadt Essen (Straßenfläche).

Es wird begrenzt durch:

- die Ruhrglasstraße im Osten,
- die nördliche Grenze des Gewerbegebietes Carnaperhof im Süden
- eine zu einem Radweg umgebaute Bahntrasse im Westen
- die Bahntrasse der Güterbahn im Norden.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Firma Saint-Gobain Oberland AG gehört zu den führenden Herstellern für Behälterglas in Deutschland. Produziert werden Flaschen und Konservengläser, mit denen die Hersteller der Getränke- und Nahrungsmittelindustrie in Deutschland und im angrenzenden Ausland beliefert werden.

Der Standort in Essen ist geprägt durch ein übergroßes Gelände mit alten, nicht mehr benötigten Produktionsgebäuden und entsprechendem Wegenetz.

Zur Sicherung des Standortes beabsichtigt Saint-Gobain Essen die Glashütte zu modernisieren und auf den nicht mehr benötigten Flächen neue Betriebe anzusiedeln.

Da die Gesamtverkehre aus der vorhandenen und geplanten Nutzung aufgrund der Verkehrsmenge nicht mehr an die nördlich gelegene „Alte Landstraße“ angeschlossen werden können, muss eine Durchleitung der Verkehrsströme nach Süden durch das Gelände der Saint-Gobain Oberland AG erfolgen.

2. Planungsziele

Die heutige verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Saint-Gobain Oberland AG erfolgt zum größten Teil über die B224 / Arenbergstraße / Ruhrglasstraße. Aber auch der MIV nutzt diese Möglichkeit, um dann über die angrenzende Boyer Straße zur Karnaper Straße zu gelangen. Durch diese Verkehre, insbesondere den nächtlichen Schwerlastverkehr zum Gewerbegebiet, wird die Wohnbebauung im Bereich Arenbergstraße und südlichen Teil der Ruhrglasstraße stark belastet.

Zwischen der Arenbergstraße und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Saint-Gobain Oberland, parallel zur Ruhrglasstraße, liegt das Gewerbegebiet Carnaperhof sowie ein Parkplatz der Fa. Saint-Gobain Oberland AG.

Da sich in den letzten Jahren die Anzahl der Mitarbeiter erheblich verringert hat, wird dieser Parkplatz von der Firma Saint-Gobain Oberland AG nicht mehr benötigt.

Dadurch ergibt sich nun die Möglichkeit das Gewerbegebiet Carnaperhof nach Norden um die Parkplatzfläche zu erweitern. Weiterhin kann die Erschließungsstraße Carnaperhof (wie bereits schon früher angedacht) bis zum Kreuzungsbereich Ruhrglasstraße / Boyer Straße durchstreckt werden.

Die verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete Carnaperhof I und II erfolgt dann direkt vom Kreisverkehr an der Arenbergstraße und nicht mehr über die Ruhrglasstraße. Über den neuen Knoten im Bereich der heutigen Kreuzung Ruhrglasstraße / Boyer Straße wird weiterhin die Boyer Straße in Richtung Karnap wie auch das nördlich gelegene Gesamtgelände Saint-Gobain Oberland AG erschlossen.

Um das Gesamtgelände Saint-Gobain Oberland AG optimal zu erschließen, wird die vorhandene Verkehrsfläche in diesem Bereich neu geregelt.

Die anfänglich angedachte Variante einer Verbreiterung der Fahrspuren in der Eisenbahnunterführung in Verbindung mit dem Neubau eines parallelen Fußgändertunnels

wird aufgrund der geringen im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsbelastung nicht weiterverfolgt.

Die heutige Fahrspurbreite im Tunnel lässt bereits einen Begegnungsverkehr zwischen LKWs nicht zu. Da sich die Verkehrsbelastung im Tunnel nicht wesentlich erhöhen wird bleibt diese Verkehrsführung bestehen. Es ist sogar geplant die bestehende Fahrspurbreite geringfügig zu verringern und die vorhandenen beidseitigen schmalen Fußwege zugunsten eines breiten zusammenzulegen. Nördlich und südlich vor dem Tunnel werden im Verkehrsraum Anhaltepositionen für LKWs geschaffen, wobei der Verkehr aus Süden vorrangig den Tunnel befahren darf. Es ist vorläufig geplant, dass diese Situation beibehalten bleibt.

Die nördlich bis zur Grundstücksgrenze der Saint-Gobain Oberland AG befindliche Verkehrsfläche wird entsprechend den geänderten Anforderungen neu aufgeteilt. Da diese Verkehrsflächen bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, bedarf es hierfür keiner weiteren Bauleitplanung.

Daran schließt sich zukünftig eine neue private Erschließungsstraße der Saint-Gobain Oberland AG an. Damit soll sichergestellt werden, dass der gesamte zukünftige Verkehr sowohl von der Fa. Saint-Gobain Oberland AG als auch von den geplanten Ansiedlungen, nur noch über diese Straßen abgewickelt wird.

Die Ruhrglasstraße dient dann nur noch der Erschließung der vorhandenen südlichen Wohnbebauung, sodass der nördliche Teil bis zum neuen Knoten dann ausschließlich als Rad- und Fußweg genutzt werden kann. Dieser Radweg hat dann eine direkte Anbindung an den vorhandenen Radweg zwischen den Gewerbegebieten Carnaperhof I / II.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das Verfahren ist im übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die derzeit nur eingeschränkt nutzbar ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 27826 qm, die maximal zulässige Grundfläche liegt jedoch unter dem Schwellenwert von 20000qm.

Umweltbelange werden nicht berührt.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Schließlich wird im beschleunigten Verfahren - wie im vereinfachten Verfahren - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gem. den Vorschriften des BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan (GEP 99) stellt das Plangebiet überwiegend als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Ein kleiner Teil ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich ASB“ dargestellt.

2. Regionale Flächennutzungsplan (Entwurf)

Der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan (Entwurf) übernimmt zukünftig für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB. Wegen dieser Doppelfunktion müssen bei der Erarbeitung, Aufstellung und Änderung des RFNP sowohl die Vorgaben des ROG und des LPIG zu Regionalplänen als auch die des BauGB zum gemeinsamen FNP beachtet werden. Der RFNP ersetzt die bisher geltenden Regionalpläne für das Plangebiet und baut auf ihren Grundideen und Leitkonzepten auf. Er enthält Festlegungen und Darstellungen lt. § 7 (2 – 4) ROG, § 13 LPIG und § 5 BauGB. Nach der Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde und der öffentlichen Bekanntmachung wird der RFNP selbst Ziel der Raumordnung (§ 25 (4) LPIG).

Der Planbereich wird im zukünftigen Regionalen Flächennutzungsplan auf der Ebene des Regionalplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIP)“ und auf der Ebene des gemeinsamen Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

4. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB. Nur ein kleiner Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4/96 „Gewerbegebiet Arenbergstr. / Ruhrglasstraße“. Der übrige Geltungsbereich ist gem. §34 BauGB zu beurteilen.

5. Fachplanungen

Im Planbereich liegen Flächen des Waldentwicklungsprogramms Essener Norden (WEN). Betroffen sind die Flächen Nr. 40.11 (geplanter Wald), Nr. 40.03 ("vorhandener Wald" gemäß Luftbild keine Gehölze vorhanden) und Nr. 40.02 (geplanter Wald).

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen von Karnap, dem nördlichsten Stadtteil Essens, an der Stadtgrenze zu Bottrop. Dieser Bereich wird schon seit langer Zeit gewerblich genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Betriebsparkplatz der Firma Saint –Gobain Oberlandglas. Seit längerer Zeit wird nur noch die zur Ruhrglasstraße orientiert, östliche Hälfte des Parkplatzes benutzt. Die Parkplatzfläche liegt etwas erhöht zur Ruhrglasstraße und ist eingezäunt.

Südlich an das Plangebiet schließt der Bereich des Gewerbegebietes „Carnaperhof“ an. Dieses neue Gewerbegebiet wird vom Kreisverkehr an der Arenbergstraße erschlossen. Die im Bau befindlichen Erschließungsstraßen werden zu gegebener Zeit dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Das gesamte Areal wurde aufgeschüttet und liegt bis ca. 5m oberhalb der Parkplatzfläche.

Westlich wird der Bereich durch einen auf einer ehem. Bahntrasse realisierten Radweg und nördlich von einer noch betriebenen Güterbahnstrecke begrenzt.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Die heutige ÖPNV Anbindung erfolgt über die Buslinien 188 und 263 mit Haltestellen im Bereich Arenbergstraße / Ruhrglasstraße und Ruhrglasstraße / Boyer Straße. Die Buslinien verbinden die Nachbarstadt Bottrop mit den Stadtbahnhaltestellen an der Karnaper Straße. Von dort aus ist nach Süden die Essener Innenstadt sowie nach Norden die Nachbarstadt Gelsenkirchen erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Gladbecker Straße (B224) und ist damit hervorragend an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen. Zukünftig wird dieser Bereich der Bundesstraße B224 zur Autobahn A52 umgebaut mit Anschlussstellen im Bereich der Arenbergstraße. Das Planfeststellungsverfahren wird zurzeit durchgeführt. Damit hat das Plangebiet auch eine hervorragende Anbindung (A52, A42, A2) an das überregionale Straßennetz.

3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist grundsätzlich in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden.

4. Entwässerung

Die heutige Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das private Entwässerungsnetz der Firma SAINT-GOBAIN Oberlandglas. Informationen darüber liegen nicht vor.

Da das Grundstück erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, sind die gesetzlichen Anforderungen des §51a des Landeswassergesetzes (LWG) zu berücksichtigen.

sichtigen. Es ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet werden kann, oder ob der Untergrund eine Versickerung erlaubt.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverunreinigungen und einer damit verbundenen möglichen Gefährdung des Grundwassers scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers aus.

Westlich des Plangebietes, bereits auf dem Stadtgebiet der Stadt Bottrop, verläuft in ca. 150m Entfernung zur westlichen Plangebietsgrenze die Boye als offener Vorfluter. Zwischen der Boye, die in einem Geländeeinschnitt fließt, und dem Plangebiet befinden sich mehrere ehem. Bahndämme und eine bestehende Gleisanlage. Das Plangebiet selber fällt um mehrere Meter nach Osten zur Ruhrglasstraße. Die Überprüfung ergab, dass eine Einleitung des Regenwassers in die westlich verlaufende Boye nur mit unverhältnismäßigem technischem und wirtschaftlichem Aufwand erreicht werden kann.

Grundsätzlich ist die Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser) des Plangebietes über den geplanten Mischwasserkanal in der Straße Carnaperhof und den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ruhrglasstraße möglich, wenn die Einleitungsmengen durch eine Rückhaltung begrenzt werden.

Das Plangebiet wird durch die Verkehrsfläche in drei Entwässerungsteilflächen unterteilt.

Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche ist entwässerungstechnisch an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN300 bei Schacht 0081 anzuschließen.

Das Schmutzwasser und ein geringer Teil des Niederschlagswassers des nördlichen Planbereiches kann an die neue Entwässerung in der Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Der südliche Planbereich kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN500 der Ruhrglasstraße bei Schacht 0077 entwässern. Hier wird die Einleitungsmenge auf 50l/sec begrenzt.

Die max. Einleitungsmengen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, der die Gesamterschließung regelt.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Aufgrund der baulichen Vornutzung weist das Plangebiet nur geringfügige Naturfunktionen auf. Das Plangebiet ist als Stellplatzanlage ausgebaut und fast vollständig versiegelt. Da der westliche Teil der Stellplatzanlage seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird, hat hier bereits die natürliche Sukzession eingesetzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und auf der anschließenden Bahnfläche, hat sich im Laufe der Zeit Wald entwickelt. In Absprache mit der zuständigen Forstverwaltung sollen die geplanten Gebäude einen Mindestabstand von 10m zum Wald einhalten.

6. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat infolge der industriellen Vornutzung und der heutigen Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso hat das Plangebiet keine Funktion im natürlichen Wasserhaushalt.

Das Plangebiet ist im Altlastenverzeichnis unter der Nr. 40/3.03 aufgeführt. Es handelt sich dabei um Kokereirückstände. Die Belastungen befinden sich in den Aufschüttungen, hauptsächlich im südlichen Planbereich. Gegen die beabsichtigte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es sollte jedoch eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme erfolgen

Aufgrund der Bodenbelastung ist eine Versickerung der Oberflächenwässer nicht möglich zu sein.

Im Plangebiet befinden sich 3 Grundwassermessstellen. Im Zuge der letzten Untersuchungen(1997) wurden PAK Rückstände im Grundwasser nachgewiesen. Aus diesem Grund sollte das Plangebiet eher versiegelt als entsiegelt werden.

6. Klima und Lufthygiene

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h. Wärmeineffekt sowie geringe Luftfeuchtigkeit. In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation sowie in der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen. Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite werden in der Klimanalyse folgernde Planungshinweise gegeben:

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspende
- Gliederung betrieblicher Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen
- Begrünung von Flachdächern und Fassaden

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammlgebiet zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffakkumulationen in den Boden nahen Luftschichten bewirken. Daher sollten möglichst emissionsarme (Gewerbe-) Betriebe angesiedelt werden.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Mathias Stinnes“, über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktsfeld „Neu Essen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Welheim Gas“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Mathias Stinnes“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH in 45128 Essen, Rellinghauser Str. 1-11. Nach den vorliegenden Un-

terlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Im Bergbau - Altlast - Verdachtsflächen - Katalog (BAV Kat) sind für den Bereich des o.g. Planungsvorhabens derzeit keine bergbaulichen Altlast - Verdachtsflächen verzeichnet. Unmittelbar nordöstlich des Planungsgebietes liegt jedoch der im hiesigen Kataster nachrichtlich verzeichnete Altstandort „Betriebsfläche Schachanlage Mathias Stinnes 1/2/5 einschließlich Kokerei mit Nebengewinnung (Az.: 4408 - S - 004)“. Die Lage dieser Verdachtsfläche ist in der beigefügten Anlage 1 und 2 dargestellt (angenommener Mittelpunkt der ehemaligen Betriebsfläche). Bergaufsicht besteht in diesem Bereich nicht mehr. Die Kokerei wurde nach den im Kataster bestehenden Angaben von ca. 1897 bis 1959 betrieben.

Aus bergbehördlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Projektbeschreibung

Mit der Verfügbarkeit der Parkplatzfläche der Firma Saint-Gobain Oberland wird die Möglichkeit eröffnet, die verkehrliche Anbindung des nördlich gelegenen Gesamtareals dieser Firma neu zu gestalten.

Der heutige Lieferverkehr der Firma Saint-Gobain Oberland erfolgt größtenteils von der B224 über die Arenbergstraße, weiter über die Ruhrglasstraße und von dort auf das Firmengelände. Durch diese Verkehre werden die Anwohner der Arenbergstraße und Ruhrglasstraße nicht unerheblichen Immissionen ausgesetzt.

Das Planungskonzept sieht vor, dass das vorhandene Gewerbegebiet „Carnaperhof“ nach Norden bis zur Güterbahnstrecke erweitert wird. Zur Erschließung des neuen Teils des Gewerbegebietes wird die Straße Carnaperhof vom Kreisverkehr an der Arenbergstraße bis zum Kreuzungsbereich Ruhrglasstraße / Boyer Straße durchgestreckt.

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebau

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Carnaperhof trägt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Essen bei. Weiterhin wird durch die neue Erschließungsstraße der nördlich gelegene Gewerbebereich Saint-Gobain Oberlandglas langfristig gesichert.

Durch die neue Verkehrsführung werden die Wohnbereiche in der Arenbergstraße und der Ruhrglasstraße weniger durch verkehrstypische Emissionen belastet.

2.2 Verkehr

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung (Verkehrsgutachten, Blanke-Ambrosius, März 2009) wurde das, aufgrund der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandene und zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt, und daraufhin die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte untersucht.

Folgende Knotenpunkte wurden untersucht:

Knoten: Karnaper Straße / Alte Landstraße / In der Mark

Knoten: Karnaper Straße / Boyer Straße

Knoten: Karnaper Straße / Arenbergstraße / Lohwiese

Knoten: Arenbergstraße Ruhrglasstraße / Am Werthschemm

Kreisverkehr: Arenbergstraße / Carnaperhof

Knoten: Carnaperhof / Boyer Straße

Es zeigt sich, dass durch die Entwicklung der geplanten Vorhaben (Gewerbegebiet Carnaperhof I+II, REWE-Logistiklager, DPD-Logistik- und Umschlagzentrum) die Grund-

leistungsfähigkeit der untersuchten Knoten und des Kreisverkehrs nicht signifikant beeinträchtigt wird.

2.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes sind durch die Neuplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Ein schmaler Streifen im östlichen Plangebiet, parallel zur Ruhrglasstr., wird im WEN (Waldentwicklungsprogramm Essener Norden) als geplanter Wald dargestellt.

Das WEN ist Bestandteil einer umfassenden und langfristig ausgerichteten Grün- und Freiraumplanung und als solche vom Rat der Stadt beschlossen worden. Ziel war die Sicherung und Entwicklung von Wald bei gleichzeitiger naturnaher Anlage; dabei sollte vor allem das Ungleichgewicht zwischen der Umweltqualität im Essener Norden und im Essener Süden verringert werden. Auch heute noch besteht dieses Ungleichgewicht. Ferner beträgt der Waldanteil in Essen gemäß dem Entwurf zum RFNP (Stand: Juni 2008) nur 15,1%. Da bei unter 15% Waldanteil in einem Verdichtungsraum dieser als „waldarm“ gilt (LEP NRW, S. 39), ist der Essener Norden in Verbindung mit dem vorhandenen Ungleichgewicht damit als „waldarm“ zu bezeichnen. Gemäß GEP ist wegen der wenigen Waldflächen im Regierungsbezirk eine Inanspruchnahme von Waldflächen generell zu vermeiden – auch von solchen, die im GEP nicht dargestellt werden (GEP 99, S. 32). Auch der RFNP-Entwurf lässt eine Inanspruchnahme von Wald nur zu, wenn die Nutzungen nicht außerhalb des Waldes realisiert werden können (Ziel 17). Demzufolge sind die mit dem WEN ehemals beschlossenen Zielvorstellungen weiterhin aktuell. Im Bebauungsplangebiet liegt die überwiegende Funktion des hier vorgesehenen, aber nicht vorhandenen, ca. 13m breiten Waldstreifens (WEN Nr. 40.03, 40.11) in einer Vernetzung der sich anschließenden WEN-Flächen. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle nun einen 5m breiten Pflanzstreifen vor, der die Funktionen der WEN-Festsetzung teilweise übernehmen kann. Ferner wurde die nordwestlich an den Bebauungsplan angrenzende Fläche, die nicht in das WEN-Programm aufgenommen wurde, von der Unteren Forstbehörde als Wald identifiziert. Zusammen mit der 20m breiten öffentlichen Grünanlage, die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4/96 „Gewerbegebiet Arenbergstraße/ Ruhrglasstraße“ festgesetzt wurde, und der im vorliegenden Bebauungsplan im Süden vorgesehenen 5m breiten Anpflanzungsfestsetzung kann sie ebenfalls Vernetzungsfunktion für die WEN-Flächen wahrnehmen. Es wird daher für vertretbar gehalten, dass das Ziel der Waldvermehrung in diesem Bebauungsplan nicht umgesetzt wird.

Die Fläche wird bislang über das Kanalnetz der Saint Gobain Oberlandglas zur Boye entwässert. Für das dortige Mischsystem ist eine Entflechtung (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser) vorgesehen. Dies hat eine entsprechend positive Auswirkung auf den natürlichen Wasserhaushalt.

Da für das Plangebiet, aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, nur eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Mischsystem – also zur Kläranlage erfolgen kann, ist dies entsprechend negativ zu bewerten. Dies gilt vor dem Hintergrund der äußeren Erschließung und den dortigen Sanierungsverfügungen, sowie den grundsätzlichen Bestrebungen gemäß der Zukunftsvereinbarung Regenwasser.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Das Plangebiet stellt eine Ergänzung des im Bebauungsplan Nr. 4/96 „Arenbergstr. / Ruhrglasstr.“ festgesetzten Gewerbegebietes Carnaperhof I dar und wird dementsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt.

Es wird, wie im angrenzenden Gewerbegebiet Carnaperhof I, ein Nutzungsmix aus Produktion, Handwerk, Logistik, Handel und Verwaltung angestrebt.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes sind zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Daher wird das Plangebiet nach bestimmten Abstandsklassen (einzuhaltenden Mindestabständen) gegliedert:

Im Gewerbegebiet GE1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE1-3 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsver-

halten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB).

Für die mit () gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)*

Das Plangebiet dient vornehmlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes, des Handwerks sowie Dienstleistungsbetrieben. Die derzeitige Einzelhandelsentwicklung soll zum Schutz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren in geordnete Bahnen gelenkt werden. Bestimmte Warensortimente können oder sollen jedoch auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit (z.B. Baustoffe, Kfz) auch in Gewerbegebieten angeboten werden.

In den Gewerbegebieten GE1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen sind der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmitelerzeugende Betriebe.

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

1.2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Grundstücksflächen wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den heute geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO und gewährleistet eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der gewerblichen Nutzungen.

1.2.2. Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet wird abweichend der heute geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO von 2,4 mit 1,6 festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an den Festsetzungen des benachbarten Gewerbegebietes Carnaperhof I. und sollen eine angepasste Dichte sicherstellen.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet mit II festgesetzt. Dies ist auf Grund der Topografie, der Höhenentwicklung im Straßenverlauf und der homogenen Strukturen im direkten Umfeld städtebaulich angemessen.

1.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplanentwurf setzt großflächige überbaubare Grundstücksflächen durch eindeutige Baugrenzen fest.

Lediglich im nördlichen Bereich wird die Baugrenze zurückgenommen, um für künftige Bauvorhaben, den von der Unteren Forstbehörde geforderten Mindestabstand von 10m zum Wald für gewerbliche Nutzungen sicherzustellen.

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

Zur Erschließung des Plangebietes wird die in Bau befindliche Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Carnaperhof I, nach Norden bis zum Kreuzungsbereich Boyer Str. / Ruhrglasstr., durchgestreckt. Der neue Verkehrsknoten ist so dimensioniert, dass ein Linksabbieger nach Norden sowie ein Linksabbieger nach Süden realisiert werden kann. Im Bereich der Böschungen wird auf öffentliche Stellplätze verzichtet.

Nach Norden zur Eisenbahnunterführung wird die Verkehrsfläche aufgeweitet. Damit ist sichergestellt, dass ein in diesem Bereich möglicher Fußgängertunnel nach Süden an die neue öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

1.2.6 Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern für Straßen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die vorhandene Straße Carnaperhof wird im Übergangsbereich zum neuen B-Plan mit einer Endausbauhöhe von ca. 36,00 ü. NN errichtet. Von dort aus fällt der Straßenverlauf zur Anschlussstelle Boyer Str. auf ca. 30,00 ü. NN.

Die neuen gewerblichen Bauflächen sollen aber aus betrieblichen Gründen und zur Verbesserung der Bauwerksgründung möglichst eben (ca. 36,00 ü. NN) errichtet werden. Durch diese Planungen entstehenden Geländeunterschiede zur öffentlichen Verkehrsfläche (bis zu 6m) sollen durch Böschungen aufgefangen werden. Aus diesem Grund werden beidseitig der neuen Erschließungsstraße entsprechende Flächen festgesetzt. Zur Sicherung einer ansprechenden Gestaltung erhalten diese Flächen eine zusätzliche Pflanzfestsetzung (Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen).

1.3 Natur und Landschaft

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

Abschirmung von Gewerbegebieten zu Grünflächen

In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind in den festgesetzten Pflanzflächen, mit Ausnahme der Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraße, standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe größer 20 m), in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der 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 Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Eine solche Pflanzfläche hat insbesondere die Aufgabe, ein Gewerbegebiet zum Wohngebiet oder zu Grünflächen hin abzuschirmen. Deshalb ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden.

Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die festgesetzten Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraße dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Eine solche Pflanzfläche hat die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Grün zu gliedern und zu beleben. Deshalb reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus, bei denen die Bäume keinen Kronenschluss haben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebiets abgemildert werden; durch die Bäume und zwischen den Bäumen soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann im Gewerbegebiet verteilt. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird die Unterpflanzung der Bäume nicht geregelt. Die Grundstückseigentümer sollten aber dazu bewegt werden, dass sie nur soviel Bäume pflanzen, dass sie keinen Kronenschluss haben und dass die Unterpflanzung teils aus Rasen/Wiese/Hochstaudenflur und teils aus Sträuchern besteht.

Begrünung privater PKW 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.

Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Flachdachbegrünung

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

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Gewerbegebiet abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gewerbegebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Gewerbegebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Gewerbegebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 10m sind mindestens je 2lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40cm x 40cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Fassadenbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gewerbegebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebiets durch die Fassaden abgemildert werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§86 BauO NRW)

1. Im Plangebiet sind gem. §86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW nur Flachdächer zulässig.

Da auch im angrenzenden Gewerbegebiet Carnaperhof I nur Flachdächer zulässig sind, wird mit dieser Festsetzung das harmonische Einfügen in ein Gesamtbild sichergestellt.

2. Im Plangebiet sind gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Aufgrund der Topografie des Geländes soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass gerade in den Übergangsbereichen keine überdimensionalen Stützmauern entstehen, die das Gesamtbild negativ beeinflussen.

3. Hinweise

3.1 Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Städtebaulicher Vertrag zur Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Gesamtwässerung.

3.2 Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

- gutachterlicher Bericht der Stadt Essen vom 27.02.1984
- gutachterlicher Bericht über die Untersuchungen auf dem ehem. Gelände der Veba Oil an der Arenbergstraße in Essen- Karnap und in dessen Umgebung im Hinblick auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen vom Ingenieurbüro Dr. Hoffmann vom 23.09.1988
- gutachterliche Stellungnahme zur Nachuntersuchung des Geländes „Carnaperhof“, Essen, vom Ingenieurbüro Asman+Prabucki Ingenieure Beratungsgesellschaft mbH vom 04.11.2008
- Verkehrsgutachten, März 2009, Blanke - Ambrosius

3.3 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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).

3.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Trotz der Überbauung in jüngerer Zeit können industriearchäologische Relikte erhalten sein, die aus Gründen der Identifikation der Stadt mit ihrer jüngeren Industriegeschichte und im Hinblick auf den neuen Ruhmuseumstandort Zollverein von Bedeutung sind. Aus diesem Grund ist die Stadtarchäologie im Vorfeld der Baumaßnahmen zu informieren und auch einzubeziehen.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW 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.

3.5 Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

3.6 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

3.7 Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

3.8 Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich um die Tankanlage Ruhrglasstraße/ Arenbergstraße, Katasternummer 40/3.03.

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AW-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Ü-bernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

3.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Um einen möglichen Eintrag von Verunreinigungen in das Grundwasser durch versickernde Niederschlagswässer weitgehend zu unterbinden, ist das Verfahrensgebiet, insbesondere im südlichen Teilflächenbereich, soweit wie möglich zu versiegeln.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz			
	Variante „1“		
	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	25957		
Nettobauland <small>Gesamt</small>	21178		
Gewerbe	21178		
Grünflächen <small>Gesamt</small>	0		
Erschließung <small>Gesamt</small>	4779		
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	4779		

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

XI. Bodenordnung

keine

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 4/96 „Gewerbegebiet Arenbergstr., Ruhrglasstr.“

Soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/08 „Carnaperhof / Boyer Straße (Carnaperhof II)“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird sichergestellt, dass die Kosten der gesamten Erschließung von einem Investor getragen werden.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand