

Bebauungsplan Nr. 9/06 „Beuststraße / Lysegang“

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Ostviertel

Begründung

Fassung vom 16.04.2008

gemäß § 9 Abs. 8 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. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungspläne	8
4. Fachplanungen	8
5. Veränderungssperre	8
IV. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Entwässerung	9
4. Technische Infrastruktur	9
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
6. Immissionsschutz	10
7. Bodenverunreinigungen.	10
V. Städtebauliches Konzept	12
1. Variantenuntersuchung	12
2. Entwurfsbeschreibung	12
3. Auswirkungen der Planung	12

VI. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1 Art der baulichen Nutzung	13
1.1.1 Mischgebiete	13
1.1.2 Gewerbegebiete	13
1.1.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund des Abstandserlasses	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	15
1.3.1 Bauweise	15
1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	15
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
1.5 Natur und Landschaft	16
1.6 Immissionsschutz, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
1.6.1 Verkehrslärm	17
1.6.2 Gewerbelärm	17
2. Kennzeichnungen	18
2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	18
2.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	18
3. Nachrichtliche Übernahmen	19
4. Hinweise	19
4.1 Gutachten	19
4.2 Städtische Satzungen	19
4.3 Umgang mit Bodendenkmälern	19
4.4 Einleitung von Grundwasser	20
4.5 Umgang mit dem Oberboden	20
4.6 Kampfmittel	20
4.7 Grundwassermessstellen	20
VII. Städtebauliche Kenndaten	21
VIII. Umweltbericht	22
1. Das Vorhaben	22
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	24
4. Beeinträchtigung der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	26
4.1 Schutzgut Mensch	26
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	26
4.3 Schutzgut Boden	28
4.4 Schutzgut Wasser	28
4.5 Schutzgut Luft	28
4.6 Schutzgut Klima	29
4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
4.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	30
4.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	30
6. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	30
7. Maßnahmen zur Überwachung	30
8. Zusammenfassung des Umweltberichtes	31
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	33
X. Bodenordnung	34
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	35
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	36
XIII. Kosten und Finanzierung	37

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat in seiner Sitzung am 01.09.2005 einen Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gefasst.

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete und entziehen dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen.

Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels lässt gleichzeitig eine allgemeine Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren befürchten.

Das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen empfiehlt in diesem Zusammenhang unter anderem:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen ausschließlich im Hauptgeschäftszentrum und in den Stadtteilzentren zulässig sein.
- Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis 2000 m² Verkaufsfläche sollen auch in C-Zentren, bis 800 m² (Lebensmittelvollsortimenter bis 1200 m²) auch in Nahversorgungszentren zulässig sein.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten widerspricht den Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Essen.

Auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente (mit Ausnahme des Autohandels, des Handels mit Bau- und Brennstoffen und Ähnlichem) steht dem Ziel entgegen, die gewerblichen Bauflächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen zu sichern und soll daher ausgeschlossen werden.

Der Bereich Beuststraße/Lysegang befindet sich ca. 500 m östlich des Stadtkerns (A-Zentrum) bzw. ca. 550 m nördlich des Stadtteilzentrums Südostviertel (C-Zentrum) und somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche. Der Standort ist deshalb als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher in erster Linie der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und dem Ausschluss des Einzelhandels zum Schutz der Zentrenstruktur.

Weiterhin soll der Ausbreitung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben entgegen gewirkt werden.

2. Entwicklungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die bestehende Nutzung gesichert und die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsnutzungen und Prostitutionsbetriebe verhindert werden.

Ziel ist es, das in einem großen zusammenhängenden Gewerbebereich liegende Gebiet östlich der Innenstadt als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, im Süden auch als Wohnstandort zu erhalten.

Der Bebauungsplan bewegt sich weitgehend im Bestand. Vorhandene Nutzungen, Straßen, Versorgungsflächen und Grünflächen etc. sollen weitgehend bestätigt werden. Dies gilt auch für die vorhandenen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Dem folgend soll der Bebauungsplan vorhandene Gewerbegebiete, Mischgebiete, Grün- und Verkehrsflächen festsetzen und die o. a. unerwünschten Nutzungen ausschließen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Das festgesetzte Mischgebiet entspricht insofern nicht den Zielen der Regionalplanung, dies ist jedoch auf Grund der geringen Flächengröße des Mischgebietes und auf Grund der Randlage zum angrenzenden Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu vernachlässigen.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

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

Im Nordosten des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Diese Grünflächendarstellung ist auch als schmales Band in Ostwestrichtung in der Mitte des Plangebietes und entlang der Beuststraße nach Nordwesten vorhanden.

Die Engelbertstraße ist als „Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Von Nordost nach Südwest ist eine Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen quer durch das Plangebiet dargestellt.

3. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht ein Planungsrecht durch den Durchführungsplan Nr. 188 „Sessenberg“ von 1962 mit der Festsetzung eines ‚E2-Gebietes‘ (vergleichsweise GE-Gebiet).

4. Fachplanungen

Für die südlich angrenzende Engelbertstraße ist langfristig ein 4-spuriger Entlastungsausbau vorgesehen. Die Erweiterung erfolgt nach Süden und berührt das Plangebiet nicht.

5. Veränderungssperre

Im Plangebiet wurde für den Bereich nördlich der Straße Lysegang eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen (Bekanntmachung 15.09.2006).

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteils Ostviertel, angrenzend an die Innenstadt.

Das Plangebiet umfasst im Norden ein gewachsenes Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen in einer heterogenen Gebäudestruktur. Topografisch bedingt sind die einzelnen Nutzungen terrassenförmig von Süd nach Nord ansteigend angelegt. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt über die Straße Lysegang im Süden. Im Norden wird der Übergangsbereich zu den angrenzenden Gewerbegebieten durch einen üppigen Grünstreifen mit Baumbestand markiert. Der eigentliche Gewerbebereich ist nahezu vollständig versiegelt.

Der nördliche Bereich wird im Wesentlichen durch Kfz-Handel und entsprechende Dienstleistungen geprägt, im Süden befinden sich ältere Bürobauten. Die Freiflächen sind weitestgehend als Pkw-Stellflächen genutzt.

Im mittleren Bereich befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit einer Wegeverbindung, die ausgehend von der Beuststraße im Westen die östlich des Plangebietes gelegene weitläufige Grünanlage mit ausgeprägtem Baumbestand (Elisenplatz) erschließt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur mit zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Bürogebäuden.

2. Verkehr

Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A40 verläuft südlich und ist über die Anschlussstellen Essen-Frillendorf und Essen Huttrop erreichbar. Südlich grenzt an das Plangebiet die Engelbertstraße an, diese hat als Hauptverkehrsstraße Verbindungsfunktionen zwischen dem Stadtteilen Frillendorf und der Innenstadt. Es gibt langfristige Planungen für einen 4-spuriger Entlastungsausbau der Engelbertstraße, deren Realisierung zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht absehbar ist. Gleichwohl müssen aus Sicht der Verkehrsplanung die Flächen dafür vorgehalten werden. Das Straßennetz im Plangebiet hat lediglich erschließenden Charakter.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben.

Auf der Engelbertstraße verkehren während der Hauptverkehrszeit die Buslinien 154, 155 und 166 im 10-Minuten-Takt und bedienen die Haltestelle „Goldschmidtstraße“, welche ca. 150 Meter westlich des Plangebietes liegt.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert, sie befindet sich im öffentlichen Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche.

4. Technische Infrastruktur

Im vorhandenen Straßennetz sind alle Elemente der technischen Infrastruktur (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas, Kommunikation) vorhanden.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen sehr unterschiedlich in der Grünstaltung. Aufgrund der vorhandenen intensiven gewerblichen Nutzung ist auf den nördlichen Flächen kaum Platz für eine Grünstaltung. Die Begrünung findet innerhalb des Gewerbegebietes nur auf „Randflächen“ statt. Zu diesen „Randflächen“ gehört auch der nordöstliche Böschungsbereich, welcher aufgrund seiner Topografie und schlechten Erreichbarkeit nicht genutzt wurde und heute einen starken Gehölzbewuchs aufweist.

Im Mittelbereich des Plangebietes befindet sich eine langgestreckte Grünfläche mit Rasenflächen und randlichem Gehölzbewuchs. Diese steht im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Grünfläche und dem sich daran anschließenden Park am Elisenplatz.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der gemischten Baustruktur deren Grünanteil geringfügig höher als im Gewerbegebiet, hier befinden sich noch einige Hausgärten mit Gehölzbewuchs, die Freianlagen der Büronutzung sind geprägt durch Stellplatzanlagen. Hier beschränkt sich die Begrünung auf wenige Räume und so genannte Randflächen.

Im gesamten Plangebiet zeigt sich, dass der Grünflächenanteil auf privatem Gelände relativ gering ist.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung ist festzustellen, dass auf der Engelbertstraße eine hohe Verkehrsbelastung vorherrscht. Die Belastungen auf die Nutzungen des angrenzenden Mischgebietes wurden untersucht, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) auf Grund der örtlichen Situation nicht möglich sind werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

6.2 Gewerbelärm

Westlich, südlich und nördlich des Gewerbegebietes befindet sich Wohnbebauung. Um ein verträgliches Nebeneinander weiterhin zu ermöglichen, werden durch entsprechende Festsetzung emissionsrelevante Betriebe (hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffe) ausgeschlossen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Betriebshof der EVAG mit Bus- und Straßenbahnverkehr. Um Erkenntnisse über störende Lärmauswirkungen auf das angrenzende Gewerbegebiet zu gewinnen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf Grund der Ergebnisse dieses Gutachten werden zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen Wohnungen jeder Art im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Vorhandene genehmigte Wohnungen im Gewerbegebiet haben Bestandsschutz.

7. Bodenverunreinigungen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, Kataster Nr. 02/201 ehemalige Zeche Graf Beust und Kataster Nummer 02/3.02 ehemalige Eisenkonstruktionswerkstatt Gebrüder Storp.

Für den Bereich der ehemaligen Zeche Graf Beust wurde durch das Büro Dr. Albrecht Ingenieurgesellschaft (geotec) Herne am 09.03.1992 eine Gefährdungsabschätzung durch-

geführt. Der Bereich der ehemaligen Zeche, insbesondere der Bereich der ehemaligen Kokerei und des ehemaligen Gasometers weisen Kontaminationen mit kokereispezifischen Stoffen aus. Unter Berücksichtigung der Versiegelung der Fläche und der derzeitigen unsensiblen Nutzung besteht zum derzeitigen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf. Im Rahmen von zukünftigen Maßnahmen ist die Altlastenproblematik durch Auflagen und Nebenbestimmungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren Rechnung zu tragen.

Der Bereich der ehemaligen Eisenkonstruktionswerkstatt der Gebrüder Storp wurde ebenfalls untersucht. Siehe Gutachten Stadtamt 59 – 4 Herr Soltner vom 17.12.1987. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zeigen Verunreinigungen mit Schwermetallen. Auch für diesen Bereich ist im Zusammenhang mit künftigen Maßnahmen mit Nebenbestimmung und Auflagen im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu rechnen.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Auf Grund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Sicherung der vorhandenen Nutzungen und Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ergibt sich keine städtebaulich sinnvolle alternative Nutzung, eine alternative Plandarstellung erfolgt aus diesem Grund nicht.

2. Entwurfsbeschreibung

Der städtebauliche Entwurf basiert auf der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Sicherung der vorhandenen Nutzungen. Er stellt auf der Grundlage des Bestandes für das nördliche Plangebiet Gewerbegebiet und private Grünfläche, im mittleren Bereich eine öffentliche Grünfläche und im Süden ein Mischgebiet dar.

3. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut, sämtliche Infrastruktur-Einrichtungen sind vorhanden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Vorhandene genehmigte Wohnungen im Gewerbegebiet haben Bestandsschutz.

Die Einschränkungen sind, da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf den Immissionsschutz, um den heute gültigen Anforderungen an den Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen zu genügen (siehe Umweltbericht), und in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel (i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11) umzusetzen, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen sicher zu stellen.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage der folgenden Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden bestandsorientiert folgende Arten der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt; Neuausweisungen von Bauflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Gewerbegebiet im überwiegenden Teil des Planbereichs
- Mischgebiet.

1.1.1 Mischgebiet

Das Mischgebiet im Kreuzungsbereich Engelbertstraße / Beuststraße ist durch Wohnen und die vorhandenen Büronutzungen geprägt.

In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung generell nicht zulässig. Dadurch soll der Einzelhandelsstandort der nahe liegenden Essener Innenstadt sowie des nachgeordneten Stadtteilzentrum Südostviertel gestärkt und Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen erhalten werden.

Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung bestehen nur in wenigen Fällen. So ist der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche.

Diese Ausnahme deckt solche Fälle ab, wo üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Prostitutionsbetriebe in dem Mischgebiet nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung und den kirchlichen und sozialen Einrichtungen östlich und südlich des Plangebietes.

1.1.2 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet umfasst die durch den Durchführungsplan Nr. 188 „Sessenberg“ von 1962 mit der Festsetzung eines ‚E2-Gebietes‘ (vergleichsweise GE-Gebiet) ausgewiesenen Flächen.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung generell nicht zulässig. Dadurch soll der Einzelhandelsstandort der nahe liegenden Essener Innenstadt sowie der nachgeordneten Zentren in der Umgebung geschützt und Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen erhalten werden. Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung bestehen nur in wenigen Fällen: So ist im Plan festgesetzt, dass der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-

Anhängern, Booten und Zubehör generell sowie ausnahmsweise auch der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes zulässig ist, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche.

Diese Sonderbehandlung ist durch den Umstand begründet, dass der Handel mit Autos und Autozubehör usw. eine Betriebsform darstellt, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik möglichst im Gewerbegebiet stattfinden soll und nicht zentrenschädlich ist.

Der zweite Teil der Regelung gemäß textlicher Festsetzung deckt als Ausnahme solche Fälle ab, wo üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Prostitutionsbetriebe in dem Gewerbegebiet nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung und den kirchlichen und sozialen Einrichtungen östlich und südlich des Plangebietes.

Auf Grund der störenden Lärmauswirkungen auf das Gewerbegebiet, durch den sich nördlich des Plangebietes befindenden Betriebshof der EVAG mit Bus- und Straßenbahnverkehr, werden Wohnungen jeder Art im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Vorhandene genehmigte Wohnungen im Gewerbegebiet haben Bestandsschutz.

1.1.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund des Abstandserlasses

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zwischen Wohngebieten und Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist, einzuhalten. Näheres regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06. Juni 2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (Abstandserlass 2007, Anlage und Abdruck der Abstandsliste auf dem Bebauungsplan).

Nach der als Anhang 1 zum Erlass bezeichneten Abstandsliste sind die unterschiedlichen Betriebsarten 7 verschiedenen Abstandsklassen zugeordnet. Danach sind bestimmte Betriebsarten nur in einer Entfernung zu reinen Wohngebieten von mindestens 1500 Metern (Abstandsklasse I), mindestens 1000 Metern (Abstandsklasse II), mindestens 700 Metern (Abstandsklasse III), mindestens 500 Metern (Abstandsklasse IV), mindestens 300 Metern (Abstandsklasse V), mindestens 200 Metern (Abstandsklasse VI) oder mindestens 100 Metern (Abstandsklasse VII) zulässig.

Im Bebauungsplan wird eine Nutzungseinschränkung gemäß Abstandserlass 2007 getroffen, um im Übergangsbereich von Gewerbe zu Wohnnutzungen unzumutbare Belästigungen auszuschließen.

Die Nutzungseinschränkung der gewerblichen Baufläche erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.2. Das Gewerbegebiet GE liegt direkt benachbart zu den Wohngebieten an der Beuststraße, dem Mischgebiet mit Wohnen und Büronutzung an der Ecke Beuststraße und Engelbertstraße und der Wohnbebauung an der Straße Barbarakirchgang. Auf Grund der Nähe zu diesen Wohnnutzungen sind nur Betriebe (Anlagen) zulässig.

sig, welche nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind und somit in einem Abstand von weniger als 100 m zu Wohngebieten betrieben werden dürfen. Ausnahmsweise sind dort Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsgrad nicht höher liegt, als die vorgenannten, nicht in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe/Anlagen.

Darüber hinaus sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Engelbertstraße vorgesehen (siehe Punkt 1.6).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) werden für die Baugebiete die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ, sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen einerseits den Bestand, ermöglichen jedoch auch eine bauliche Nutzung im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Bauweise

In dem Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Im Mischgebiet wird auf Grund der vorhandenen und städtebaulich sinnvollen geschlossenen Straßenrandbebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind im gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt, dabei wird aus stadtgestalterischen Gründen in der Regel eine Abstandsfläche von 3 m Breite zur Straßenbegrenzungslinie freigehalten, die zu bepflanzen ist.

Im Kreuzungsbereich Engelbertstraße / Beuststraße wird bei der vorhandenen Bebauung zur Bestandssicherung auf den vorgenannten Abstand verzichtet, ebenso bei dem Baudenkmal Beuststraße Nr.55.

Die vorhandenen Bergbauschächte und Ihre Sicherheitszone sind nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksfläche. Vorhandene genehmigte Bebauung hat Bestandschutz. Die Bergbauschächte werden jährlich vom Bergamt Gelsenkirchen und Alte Haase Bergwerksverwaltung im Rahmen der Gefahrenabwehr kontrolliert.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan stellt die Beuststraße zwischen Klosterstraße und Engelbertstraße als öffentliche Verkehrsfläche dar. Die Straße Lysegang ist zwischen der Einmündung Engelbertstraße und der Zufahrt zur Kfz-Werkstatt auf der Westseite mit einem Fußweg ausgebaut. Diese Fußwegefläche ist im Gegensatz zu der restlichen Straßenfläche nicht im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans enthalten. Aus diesem Grund erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung dieser Verkehrsfläche. Die übrigen das Plangebiet tangierenden Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Bebauungsplänen baurechtlich gesichert.

1.5 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, soweit es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt, Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 2.1.1 fest

Eine solche Pflanzfläche, die in der Regel 3 bis 5m breit festgesetzt wird, hat die Aufgabe, ein dicht bebaubares Misch- oder 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.

Der Bebauungsplan setzt für private Stellplatzanlagen Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 fest

Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise sollen die Baugebiete 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).

Der Bebauungsplan setzt für Flachdächer im Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 2.1.3 fest. Flachdächer sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 6 cm fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit notwendigen haustechnischen und produktionstechnischen Einrichtungen (z.B. Kühlanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Dächer von Hallen in Leichtbauweise werden aus statischen Gründen ausgenommen.

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. Zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes rechtmäßig bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz und müssen nicht nachgerüstet werden.

Der Bebauungsplan setzt für fensterlose Fassaden im Gewerbegebiet eine Begrünung gemäß textlicher Festsetzung 2.1.4 fest.

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.

1.6 Immissionsschutz, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Verkehrslärm

Passiver Schallschutz

Laut der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung 61-6-1, Dezember 2006) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem Mischgebiet teilweise überschritten. So liegt der Beurteilungspegel an der Engelbertstraße bei 73,8 dB(A) tags / 62,8 dB(A) nachts. Der Bereich an der Beuststraße weist nur geringe Überschreitungen der Tagwerte auf, hier liegen die Beurteilungspegel an den zur Straße gerichteten Fassaden bei 61 dB(A) tags und 51,1 dB(A) nachts.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 an den Grenzen der überbaubaren Flächen durch von Straßenverkehr verursachte Geräuschemissionen werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Es erfolgt im Bebauungsplan, wo erforderlich, eine Festsetzung der Schalldämmmaße der Außenbauteile und Fenster für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume.

Nach der derzeit geltenden Wärmeschutzverordnung sind zum Zwecke der Energieeinsparung Wärmeschutzmaßnahmen zu treffen, welche durch Schallschutzfenster der Klasse 2 ($R'_{w}=30$ dB bis 40 dB) erfüllt werden können. Bei Durchführung dieser Maßnahmen können gleichzeitig die gemäß Lärmpegelbereich I und II benötigten Schallschutzmaßnahmen durch die Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung erfüllt werden. Somit ist im Bebauungsplan auch nur die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III bis V erfolgt.

1.6.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Gewerbelärsituation wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9/06 „Beuststraße / Lysegang“ der Stadt Essen, Peutz Consult Düsseldorf September 2007“ erstellt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für die innerhalb des Bebauungsplangebietes und angrenzend gelegene Wohnnutzungen wurde eine detaillierte Ermittlung der auftretenden Gewerbelärmimmissionen nach TA-Lärm durchgeführt. Hierzu wurden die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und die Betriebsnutzung des nördlich angrenzenden Betriebshofes der Essener Verkehrs - AG (EVAG) vor Ort aufgenommen.

Die Untersuchung ergibt, dass die Immissionen bestimmt werden durch die Nutzung der EVAG (außerhalb des Plangebietes). Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes, die heute zum Tageszeitraum erfolgen, halten die Richtwerte der TA-Lärm deutlich ein.

Durch die Festsetzungen gemäß Abstandserlass mit ausnahmsweiser Zulassung von Betrieben gemäß Abstandsklasse VII sind ausreichende Regelungen zum Immissionschutz getroffen. Es wird empfohlen, Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete generell auszuschließen.

Der Bebauungsplan setzt textlich Folgendes fest: In dem Gewerbegebiet GE sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

1.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist zurzeit fast vollständig versiegelt. Angesichts vorhandener Altlasten wird zum Schutz des Grundwassers als Teil des Bodens und der Natur i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Verpflichtung zur Versickerung nach § 51a LWG besteht nicht, da die Flächen nicht erstmalig bebaut werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

2. Kennzeichnungen

2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Altlastenflächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 02/1.01 ehem. Zeche Graf Beust und Katasternummer 02/3.02 ehem. Eisenkonstruktionswerkstatt Gebr. Storp erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die jedoch die vorgesehenen Nutzungen nicht ausschließt. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Der Bebauungsplan kennzeichnet diese Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Beust“ der RWE Systems Immobilien GmbH u. Co. KG (RSI). Die Zeche wurde bereits in 1965 stillgelegt. Bergbauliche Nachwirkungen für die Oberfläche sind auf Grund des tiefen Abbaus nicht zu erwarten. Ob darüber hinaus ein Abbau Dritter stattgefunden hat, ist nicht bekannt.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sollte eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund beantragt werden. Dort sind möglicherweise alte Grubenbildunterlagen vorhanden. Eine solche Einsichtnahme erfordert markscheiderische Fachkenntnisse. Daher sollte diese mit Hilfe eines geeigneten Sachverständigen / Gutachters vorgenommen werden.

Diese Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sind im Bebauungsplan mit der Signatur 15.11 der PlanzV gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Im Planbereich befinden sich zwei Tiefbauschächte der ehemaligen Zeche; hier kann es zu Einbrüchen oder Absacken in der näheren Umgebung kommen.

Die Schächte 1 und 2 der ehemaligen Zeche Graf Beust sind, einschließlich ihres Schachtschutzbereichs mit einem Durchmesser von 25 m im Plan gekennzeichnet.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht

Das nach § 3 DSchG am 27.04.1995 eingetragene Baudenkmal „Beuststraße 53“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es ist unter der Nummer BauD 845 in der beim Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen geführten Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen.

Das 1922-26 errichtete dreigeschossige Backsteingebäude ist bedeutend für die Geschichte der Stadt Essen, besonders aus städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Gründen, mit seiner Erscheinung im Stadtbild.

4. Hinweise

4.1 Gutachten

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

Zu dem Verkehrslärm:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Beuststraße / Lysegang.“ (Stadt Essen, 61-6-1; Dezember 2006).

Zum Gewerbelärm:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9/06 „Beuststraße / Lysegang“ der Stadt Essen, Peutz Consult Düsseldorf September 2007.

Zu den Altlasten:

Für den Bereich der ehemaligen Zeche Graf Beust:

Gefährdungsabschätzung Dr. Albrecht Ingenieurgesellschaft (geotec) Herne 9.03.1992.

Für den Bereich der ehemaligen Eisenkonstruktionswerkstatt der Gebrüder Storp:

Gutachten Stadtamt 59 - 4 Herr Soltner 17.12.1987.

4.2 Städtische Satzungen

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt S. 227), zuletzt geändert durch Satzung vom 6.10.2005 (Amtsblatt S. 318). Danach sind bestimmte Baumarten geschützt und dürfen nur bei Vorliegen einer Fällgenehmigung beseitigt werden.

4.3 Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.4 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

4.5 Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

4.6 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit erheblichem Eingriff ist beim Ordnungsamt unter Vorlage eines Lageplanes eine Luftbildauswertung zu beantragen.

4.7 Grundwassermessstellen

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

VII. Städtebauliche Kenndaten

	m ²	%
Verfahrensgebiet	28.216	100,0
Gewerbliche Bauflächen	19.753	70,0
- davon überbaubare Fläche	18.645	
- GFZ	2,4	
Gemischte Bauflächen/Mischgebiete	3.618	12,8
- davon überbaubare Fläche	2.140	
- GFZ	1,2	
Grünflächen	4.092	14,5
- Öffentliche Grünflächen	1.819	
- - private Grünflächen	2.272	
Straßenverkehrsfläche	753	2,7

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteils Ostviertel direkt östlich der Essener Innenstadt.

Der Bebauungsplan dient der Gewährleistung einer bedarfsorientierten und stadträumlich sinnvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und Büronutzungen, der Bestätigung der vorhandenen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen, sowie der Nutzungen im Mischgebiet.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach §1 (5) des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Nr. 7 a) – i) mit Auswirkungen sowie Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie Berücksichtigung weiterer verschiedener Umweltaspekte (wie z. B. Vermeidung von Emissionen und die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sowie die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltrechtlichen Plänen).

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

- in Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“: sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung von Flächeninanspruchnahmen sind f. bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

und

- in Absatz 3 die Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen oder Verträge),

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** formuliert ebenso wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) jeweils in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen (§ 2 Nr. 1 LG NRW).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG).

Gem. § 1 bezweckt das **Bundes-Bodenschutzgesetzes** (BBodSchG), nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in § 51 a des Landeswassergesetzes geregelt (Ziel Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in Gewässer unter Bedingungen).

Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (§ 1 Abs. 1 BImSchG) und auf dessen Grundlage erlassene Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit Detailregelungen dienen dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nach § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgebot).

Im September 2002 sind die europäische Rahmenrichtlinie über die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität (96/62 EG) einschließlich zugehöriger Tochterrichtlinien mit den neuen Luftreinhaltevorschriften (7. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes –BImSchG und Novelle der 22. Verordnung zur Durchführung des BImSchG –VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft, 22. BImSchV) in deutsches Recht umgesetzt worden.

Damit wurden verschärfte bzw. neue Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffoxide und Blei sowie Feinstaub (PM 10), Benzol und Kohlenmonoxid festgesetzt, die spätestens ab 2005 bzw. 2010 nicht mehr überschritten werden dürfen. Ihre Einhaltung ist jährlich zu überprüfen. Bei Überschreitung der Grenzwerte/Toleranzmargen sind Aktions- und Luftreinhaltepläne aufzustellen.

Luft/-hygiene

„Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes sind die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“ und die „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“ zu beachten.

Die in den Verordnungen genannten Grenz- bzw. Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen vorliegen.

Zur Beurteilung der Luftqualität sind die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schäd-

liche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.“

Klima

„Das Plangebiet ist durch eine größtenteils gewerbliche Nutzung, einen hohen Versiegelungsgrad und eine geringe Grünausstattung geprägt. Dadurch bedingt sind die bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen erhöht. Aufgrund der Nutzung und erforderlichen Nutzungsintensität sind Klima verbessernden Maßnahmen v. a. im Bestand jedoch Grenzen gesetzt. Die vorrangige Planungspriorität ist daher unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite sind in der Klimanalyse Essen, Dez. 2002, für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp „Gewerbeklima“ folgende wesentliche Umweltqualitätsziele formuliert:

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung durch z.B. Abstandsrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge.
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln.
- Optimierung der lufthygienischen Situation im Sinne des Vorsorgeprinzips.
- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld durch Erhöhung des Grünanteils und Förderung der natürlichen Abschattung durch großkronige Laubbäume.“

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Böden

Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes NRW zeigt für das Untersuchungsgebiet oberflächennah Löss und ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes ca. 100 m breites Band fluvialer Sedimente. Durch die intensive Nutzung dürften sich nur noch in wenigen Bereichen Reste eines natürlichen Bodenaufbaus finden. Überwiegend ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse deutlich anthropogen überprägt sind.

Grundwasser

In dem öffentlichen Grünzug zwischen Beuststraße und Lysegang liegen zwei Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind. An den Grundwassermessstellen liegt der Grundwasserstand zwischen 3,0 m und 4,9 m unter Flur.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen geht hervor, dass der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Im Geltungsbereich lagen früher Betriebsteile der Zeche Graf Beust und im Süden an der En-

gelbertstraße die Eisenkonstruktionswerkstatt Gebr. Storp, zu denen Erstbewertungen und Einzeluntersuchungen vorliegen. Es ergeben sich daraus aber keine akuten Gefährdungen.

Im Rahmen von zukünftigen Maßnahmen ist der Altlastenproblematik durch Auflagen und Nebenbestimmungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren Rechnung zu tragen.

Höhenstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist von Süden nach Norden einen Höhenunterschied von über 10 m auf. Die Anhöhen im Norden resultieren aus der vormaligen bergbaulichen Nutzung und sind durch die gewerbliche Nachnutzung weiter verändert und mit Hilfe von Böschungen, Mauern oder Gebäuden „begradigt“ worden.

Biotopstruktur

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt. Die vorhandenen Grünstrukturen beschränken sich auf nicht nutzbare Böschungsbereiche und Restflächen. Im mittleren Bereich befindet sich ein ca. 20 m breiter Grünzug mit randlichem Gehölzbewuchs. Im Süden sind einige Hausgärten vorhanden.

Klima

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. Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldveränderungen und -störungen.

Das Verfahrensgebiet selbst ist in der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Die vorrangige Planungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung zusätzlicher negativer klimatischer Auswirkungen sowie der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Belastungen zu sehen.

„Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite werden in der Klimaanalyse Essen folgende Planungshinweise gegeben:

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspender zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen
- Begrünung der Fassaden und Flachdächer.“

Luft/-hygiene

Aktuelle Daten zur Beschreibung und Bewertung der Immissionssituation im Verfahrensgebiet stehen nicht zur Verfügung, da mit Beginn des Jahres 1993 die Konzeption der Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen neu festgelegt wurde mit der Folge, dass auch der hier zu betrachtende Bereich aus den staatlichen Immissionsmessungen herausgefallen ist.

-Verkehrsbedingte Luftverunreinigungen

Hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß hat sich kein Straßenabschnitt im Plangebiet im Rahmen der vom KVR (jetzt RVR) abgeschlossenen Untersuchungen zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der damals gültigen 23. BImSchV (trat am 13.07.04 außer Kraft) als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist jedoch von einer zumindest erhöhten Belastung durch gewerbliche und verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Plangebiet auszugehen.

4. Beeinträchtigung der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Neuplanungen oder Erweiterungen des Bestandes beinhaltet.

4.1 Schutzgut Mensch

4.1.1 Veränderung des menschlichen Lebensraumes

Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planungen machen keine Verlagerung von Gewerbebetrieben oder Wohnungen erforderlich.

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

Straßenverkehrslärm

Beeinträchtigungen sind durch die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen der Engelbertstraße zu erwarten. Durch den Bestandsbebauungsplan ergibt sich keine Verschlechterung der Situation. Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche (passiver Schallschutz) wird eine Verbesserung der Situation erreicht.

Gewerbelärm

Im Norden des Plangebietes sind Beeinträchtigungen durch den vorhandenen angrenzenden Betriebshofes der EVAG zu erwarten. Durch den Bestandsbebauungsplan ergibt sich keine Verschlechterung der Situation. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung in Gewerbegebiet wird eine Verbesserung der Situation erreicht

In den Wohnbereichen an der Beuststraße sind Immissionen durch benachbarte Nutzungen auf Gewerbeflächen vorhanden. Die Planung bewirkt keine Verschlechterung der Situation. Eine Verbesserung durch den Bebauungsplan kann mittel- bis langfristig durch die Baugebietszonierung erreicht werden.

Schadstoffeintrag Luft

Es sind nur geringe Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Kfz-bedingte Luftschadstoffe zu erwarten. Durch den Ausschluss von besucherintensiven Einzelhandelnutzungen wird eine nutzungsbedingte Erhöhung des Kfz-Verkehrs verhindert, somit ergibt sich keine Verschlechterung der Situation.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird hinsichtlich einer Inanspruchnahme von heutigen Freiflächen im Plangebiet kein neues Baurecht geschaffen, vielmehr waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bauliche Erweiterungen nach § 34 BauGB

möglich. Eingriffe waren demnach bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig, insofern ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht anzuwenden.

Von dieser Rechtslage unabhängig bleibt festzuhalten, dass weitere wenn auch sehr geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft im Zuge von neuen Bauvorhaben oder baulichen Erweiterungen eintreten werden. Sie werden von der Ausgestaltung einzelner Vorhaben abhängig sein. Mögliche Beeinträchtigungen werden sich in einer zusätzlichen Flächenversiegelung einhergehend mit der Beseitigung der Vegetation einschließlich teilweise älterer Gehölzbestände auf den Baugrundstücken darstellen. Letztendlich führt dies zum Verlust von städtisch geprägtem Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im Bereich der nordöstlichen Böschungen ist durch Festsetzung einer Grünfläche eine gravierende Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Da der Bebauungsplan nicht über die Entfernung von Bäumen im Zuge einer Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch entscheidet (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. c Baumschutzsatzung), gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen uneingeschränkt im Plangebiet fort (vgl. § 1 Abs. 1 Baumschutzsatzung).

Unabhängig davon werden zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen und zur grünordnerischen Aufwertung des Gebietes Festsetzungen für die nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich getroffen.

Aufgrund des geringen vorhandenen Grünflächenanteils auf den privaten Grundstücken werden Begrünungsmaßnahmen zum teilweisen Ausgleich des geringen Grünflächenanteils und zur Aufwertung des Ortsbilds und eines qualitativ-vollen Gewerbeumfelds festgesetzt.

Entlang der Straßenverkehrsflächen werden auf den privaten Grundstücken im Bebauungsplan überwiegend Streifen mit Anpflanzgeboten gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Damit soll zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen eine den vorhandenen und den neu zu errichtenden Gebäuden gerecht werdende und mit deren Architektur korrespondierende Grüngestaltung erreicht werden.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen zwischen gewerblichen und Wohn- und Mischnutzungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der vorhandenen Grünfläche umgesetzt. Im Bereich der Beuststraße ist die gewünschte Grünabschirmung zwischen den Nutzungen nur durch die Begrünung des Straßenraumes und der Vorgartenzonen möglich.

Zu den Begrünungsmaßnahmen gehört weiter

- die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern,
- die Bepflanzung der unbebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden,
- die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen,
- die Begrünung von Flachdächern,
- die Begrünung von fensterlosen Außenwänden ab einer Breite von 10 m mit einer Fassadenbegrünung.

Die Art und der Umfang der Begrünungen werden in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB qualitativ und quantitativ festgelegt.

4.3 Schutzgut Boden

Altstandorte

Folgende Altstandorte betreffen das Plangebiet:

Kat.-Nr.: 02/1.01 und 02/3.02

Verfüllungen

Mit Verfüllungen ist im gesamten Plangebiet zu rechnen.

Schädliche Bodenverunreinigungen

Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenverunreinigungen sind durch Altlasten und Bodenverfüllungen zu erwarten (siehe Altstandorte und Verfüllungen). Die Planung bewirkt keine Verschlechterung der Situation.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

4.4.2 Grundwasser

Grundwassermessstellen

Falls die Standorte der Grundwassermessstellen 7103/16 und 7103/20 gefährdet werden, ist das Umweltamt der Stadt Essen zu informieren.

4.4.3 Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzzonen im Plangebiet.

4.4.4 Entwässerung / Abwasser

Erschließungssicherung

Das Plangebiet ist im Mischsystem kanalisiert.

Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet ist zurzeit fast vollständig versiegelt. Angesichts vorhandener Altlasten wird eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Verpflichtung zur Versickerung nach § 51a LWG besteht nicht, da die Flächen nicht erstmalig bebaut werden.

Dränagewasser

Eine Einleitung in die Kanalisation ist gemäß Entwässerungssatzung nicht zulässig.

4.5 Schutzgut Luft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes erkennbar. Durch die Bestätigung der derzeitigen Nutzungen und den Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzungen ist nicht zu erwarten, dass sich das Verkehrsaufkommen und damit der Ausstoß Kfz-bedingter Luftschadstoffe grundlegend ändern wird.

4.5.1 Emissionen

Gewerbe / Industrie

Bei Ausschluss emittierender Betriebe im Übergangsbereich zur Wohnbebauung sind nur unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.5.2 Immissionen

Verkehr

Auf Grund unveränderter Situation ist von keiner erhöhten Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung im Verfahrensgebiet auszugehen.

4.6 Schutzgut Klima

Der Status quo stellt aus thermisch-bioklimatischer Sicht eine äußerst unbefriedigende Situation dar. Das sich hier ausgebildete Gewerbeklima verdeutlicht die Ungunstsituation.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen gesichert sowie die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandelnutzungen verhindert werden. Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie die Initiierung privater Aufwertungsmaßnahmen auch in den Bereichen Dach-/Fassadenbegrünung und Kleinflächengestaltung.

Bei Realisierung der geplanten textlichen Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksflächen ist zu erwarten, dass die zurzeit bestehenden stadtklimatischen Defizite (Überwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit) gemildert werden und sich damit die lokalklimatische Ausprägung des Verfahrensgebietes verbessern wird.

4.6.1 Klimafunktionen

Bioklimatischer Lastraum

Wenn die beabsichtigten Begrünungsmaßnahmen realisiert werden, kann dies zur Verbesserung der Situation führen.

Filterfunktion der Grünflächen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind unerheblich.

Windfeldveränderungen

Eventuelle erhebliche Beeinträchtigungen durch Windfeldveränderungen sind planungsabhängig.

4.6.2 Ausweisungen

Sanierungszone

Das Planungsgebiet mit dem dort vorherrschenden Gewerbeklima gehört zur Sanierungszone II mit der vorrangigen Planungspriorität „Milderung bioklimatischer Extreme“.

4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das nach §3 DSchG eingetragene Baudenkmal „Beuststraße 53“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es sind keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern; relevante Auswirkungen sind allerdings bereits schutzgutbezogen betrachtet worden.

4.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die bestehende Nutzung gesichert und die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsnutzungen und Prostitutionsbetriebe verhindert werden.

Ziel ist es, das in einem großen zusammenhängenden Gewerbebereich liegende Gebiet östlich der Innenstadt als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, im Süden auch als Wohnstandort zu erhalten.

Der Bebauungsplan bewegt sich weitgehend im Bestand. Vorhandene Nutzungen, Straßen, Versorgungsflächen und Grünflächen etc. sollen weitgehend bestätigt werden. Dies gilt auch für die vorhandenen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin in Kraft und es ist mit der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zu rechnen, diese lösen im Regelfall aufgrund ihrer Nutzung ein höheres Verkehrsaufkommen im Plangebiet und seiner Umgebung aus. Auch durch die weitere Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben ist unter Umständen mit einer Erhöhung des KFZ-Verkehrs zu rechnen.

Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gewerbegebiet würden unterbleiben.

5. **Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Andere Lösungsmöglichkeiten waren nicht zu prüfen, da sich der Bebauungsplan am Bestand orientiert und keine Erweiterungen oder Neuplanung über das heute schon zulässige hinaus vorgesehen sind.

6. **Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft/-hygiene und Klima sind mit Realisierung der Planung weder relevante Beeinträchtigungen ersichtlich noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles Monitoring ist daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Im Übrigen bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

7. **Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Sinne einer Vollzugskontrolle der textlichen Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten Stellplatzanlagen, Flachdach- und Fassadenbegrünung) gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

8. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

- Gewährleistung einer bedarfsorientierten und stadträumlich sinnvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und für Büronutzungen

Beschreibung der Umwelt:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist durch eine starke anthropogene Vorbelastung (Altlasten, großflächige Versiegelung, Lärm- / Luftbelastungen durch Kfz und Gewerbetriebe, Gewerbeklima) geprägt. Auf Teilflächen sind Baum- und Strauchbestände vorhanden.

Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine Ansiedlung von verkehrsintensiven Einzelhandelbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/Immissionen ausschließt.
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Durch die vorgesehenen Festsetzungen sind nur sehr geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese werden durch die vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzausweisungen kompensiert..
Schutzgut Boden	Beeinträchtigungen durch Altstandorte und Verfüllung sind im gesamten Plangebiet zu erwarten. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes. Bei Ausschluss verkehrsintensiver Einzelhandelsansiedlungen keine Änderung der lufthygienischen Verhältnisse.
Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigung
Schutzgut Luft	Die Beeinträchtigungen durch Emissionen der Gewerbe- und Industriebetriebe werden als unerheblich eingestuft, wenn emittierende Betriebe im Übergangsbereich zur Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes.
Schutzgut Klima	Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen und zur Erhöhung des Grünvolumens ist eine Milderung der bestehenden thermisch-bioklimatischen Belastung zu erwarten..

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Das nach §3 DschG eingetragene Baudenkmal „Beuststraße 53“ ist im Bebauungsplanes nachrichtlich zu übernehmen, sonst keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan.
---------------------------------	--

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Es wurden keine Alternativen geprüft (Bestandssicherung).

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Keine Schwierigkeiten

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen, der Ausschluss der Wohnnutzung im Gewerbegebiet, die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet, die Einschränkung der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen greifen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten zum Teil beschränkt.

Die Einschränkungen sind, da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, entschädigungslos möglich.

Sie sind erforderlich

- in Bezug auf den Immissionsschutz, um den heute gültigen Anforderungen an den Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen zu genügen (siehe Umweltbericht),
- in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) umzusetzen, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen sicher zu stellen (letzteres gilt auch den Ausschluss der Wohnnutzung im Gewerbegebiet) und
- in Bezug auf die Überbaubarkeit, um die Sicherheit und Zugänglichkeit im Bereich der Schächte im Gewerbegebiet zu gewährleisten und im Mischgebiet eine geordnete städtebaulich-räumliche Entwicklung sicherzustellen.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Das festgesetzte Mischgebiet entspricht somit nicht der Flächennutzungsplandarstellung. Auf Grund der Flächengröße und der Randlage des Mischgebietes ist die Abweichung aber sehr gering und zu vernachlässigen.

Im Nordosten des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Elisenpark) dargestellt. Diese Grünflächendarstellung ist auch als schmales Band in Ostwestrichtung in der Mitte des Plangebietes und entlang der Beuststraße nach Nordwesten vorhanden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene vorhandene öffentliche Grünfläche liegt geringfügig südlich der Flächennutzungsplanausweisung. Sie entspricht aber der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Funktion der Grünverbindung und der Gliederung der Baugebiete und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Engelbertstraße ist als „Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Von Nordost nach Südwest ist eine Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen quer durch das Plangebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Beuststraße / Lysegang“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere werden die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 188 „Sessenberg“ für die überplanten Teilbereiche aufgehoben.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 8.5.2008

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand