

Bebauungsplan Nr. 2/07 **„Burggrafenstraße / Eiserne Hand“**

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Ostviertel

Begründung

Fassung vom März 2009

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	6
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1.	Anlass der Planung	7
2.	Entwicklungsziele	8
III.	Planungsrechtliche Situation	9
1.	Landes- und Regionalplanung	9
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.	Bebauungspläne	9
4.	Fachplanungen	10
5.	Sonstige Planungen	10
6.	Landschaftsplan	10
7.	Veränderungssperre	10
IV.	Bestandsbeschreibung	11
1.	Städtebauliche Situation	11
2.	Verkehr	11
3.	Entwässerung	12
V.	Städtebauliches Konzept	13
1.	Entwurfsbeschreibung	13
2.	Auswirkungen der Planung	13
VI.	Planinhalte	15
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15

1.1.1.	GE (Gewerbegebiete, § 8 BauNVO)	15
1.1.2.	Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)	15
1.1.3.	Erweiterter Bestandsschutz in den Gewerbegebieten / Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs.10 BauNVO)	17
1.1.4.	MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO)	18
1.1.5.	Erweiterter Bestandsschutz im Mischgebiet / Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)	19
1.1.6.	WA (Allgemeines Wohngebiet, § 5 BauNVO)	20
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	22
1.4.	Verkehr, Ver- und Entsorgung	22
1.5.	Natur und Landschaft	22
1.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	25
	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)	25
3.	Kennzeichnungen	26
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)	26
4.	Nachrichtliche Übernahmen	26
	Denkmalschutz	26
5.	Hinweise	26
5.1	Gutachten	26
5.2	Städtische Satzungen	26
5.3	Umgang mit Bodendenkmälern	27
5.4	Denkmaleigenschaft	27
5.5	Einleitungsverbot für Drainagewasser	27
5.6	Altlastenverdächtige Flächen	27
5.7	Bergbau	27
5.8	Kampfmittel	27
5.9	Bauhöhen	28
VII.	Städtebauliche Kenndaten	29
VIII.	Umweltbericht	30
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	30

2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	31
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
3.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	33
3.1.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	33
3.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	35
3.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	35
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
3.3	Schutzgut Boden	36
3.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	36
3.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
3.4	Schutzgut Wasser	37
3.4.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	37
3.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
3.5	Schutzgut Luft	37
3.5.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	37
3.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
3.6	Schutzgut Klima	38
3.6.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	38
3.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
3.7.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	38
3.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
3.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	39
3.10	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	39
3.11	Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	39
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	39
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
6.	Zusammenfassung des Umweltberichts	41
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	43

X.	Bodenordnung	44
XI.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	45
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	46
XIII.	Kosten und Finanzierung	47

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Essener Stadtteil Ostviertel, Gemarkung Essen, Flur 88 und 92. Es wird maßgeblich begrenzt durch

- die Gerlingstraße und das südlich der Gerlingstraße gelegene Gelände der Feuerwehr im Norden
- die Burggrafenstraße im Osten
- die Straße Barbarakirchgang im Süden
- den Betriebshof der EVAG im Westen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und erfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 einen Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gefasst.

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren. Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete und entziehen dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen. Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahr 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet betroffen sind und in den Stadtteilen bereits erste Auswirkungen ablesbar sind.

Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels lässt gleichzeitig eine allgemeine Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren befürchten. Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen führt dazu aus: „Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Unterzentrum bzw. Nahversorgungsbereich) mehr oder weniger qualifiziert zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten geschwächt, noch dazu mit negativen städtebaulichen Wirkungen sowie der Verdrängung z. B. der gewerblichen Nutzung aus den Gewerbegebieten.“ Der von der Stadt Essen beschlossene Masterplan formuliert die Zielsetzung, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf die Zentren und den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auf Zentren und Sonderstandorte zu konzentrieren. Das Plangebiet ist keiner dieser beiden Kategorien zuzuordnen. In Gewerbegebieten soll – von wenigen Ausnahmen abgesehen – kein Einzelhandel zugelassen werden.

Die seit einigen Jahren zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbes. mit sog. zentrenrelevanten Sortimenten) innerhalb von Gewerbegebieten ist generell mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen verbunden:

- Nutzung gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsbetriebe bedeutet Flächendefizit für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen u. ä.,
- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilzentren ab, dadurch Schädigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren,
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u. a.) aus den Zentren,
- Verödung der Stadtteilzentren (trading-down-Effekt),
- Wohnungsnahe Grundversorgung nicht gesichert,
- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzlich Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung),
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Um die Zentrenstruktur der Stadt Essen zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben räumlich und inhaltlich zu steuern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan

dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf diese Weise können Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Warengruppen getroffen werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet ‚Burggrafenstraße / Eiserne Hand‘ kann den beschriebenen Tendenzen mit den bestehenden Bebauungsplänen nicht begegnet werden. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet lassen die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich zu, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher in erster Linie der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und soll eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gewährleisten. Insofern ist der Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen.

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

2. Entwicklungsziele

Ziele der Planung sind:

- Gewährleistung einer bedarfsorientierten und stadträumlich sinnvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.
- Verhinderung der Ausbreitung von störendem Gewerbe wie z.B. Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe.
- Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und für Dienstleistungsnutzungen.
- Der Bebauungsplan bewegt sich überwiegend im Bestand. Bestehende Nutzungen, Straßen, Grünflächen etc. sollen weitgehend bestätigt werden. Vorhandene Festsetzungen sollen überprüft und weitgehend bestätigt werden.
- Ein weiteres Ziel ist die planerische Regelung des Immissionsschutzes in der vorhandenen Gemengelage.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

Der Regionalplan (GEP 99) stellt für das Plangebiet „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Der Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) stellt im regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die „Gewerbliche Baufläche“ ist im Süden mit der Darstellung „Abgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ versehen.

Im äußersten Westen des Plangebietes ist entlang des EVAG-Betriebshofes eine Grünfläche dargestellt.

Der im Plangebiet gelegene, ehemalige städtische Bauhof wird mit dem Symbol „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Öffentliche Verwaltung“ dargestellt, westlich davon ist ein Schutzbauwerk (Symbol) dargestellt.

Die Umgebung des Plangebietes ist weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt, südlich schließen eine gemischte Baufläche und eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz) an. Die Grünfläche bindet an die Grünfläche im Plangebiet an.

Des Weiteren verläuft über dem Plangebiet eine Richtfunkstrecke.

Der RFNP stellt im bauplanerischen Teil für das Plangebiet ebenfalls überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes stellt der RFNP Wohnbaufläche dar. Westlich der Straße „Eiserne Hand“ wird eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die das Gelände der Feuerwehr betrifft. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des RFNP (Maßstab 1 : 50.000) geht diese zeichnerisch über die Grenzen des Geländes der Feuerwehr hinaus in Teile des Plangebietes.

3. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB durch die Bebauungspläne

- Nr. 188 „Sessenberg“ vom 03.05.1962 (Durchführungsplan),
- Nr. 243 „Sessenberg“ vom 29.11.1964,
- Nr. 6/71 „Sessenberg“ vom 16.07.1972.

Die Bebauungspläne setzen den Großteil des Plangebietes als Gewerbegebiete (im Durchführungsplan: „gewerbliche Nutzung“) fest. Im äußersten westlichen Planbereich wird entlang des EVAG-Geländes in den dortigen Böschungsbereichen auch Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche (es handelt sich um den Fußweg zur Gedenkstätte) festgesetzt. Im Südosten wird für ein Wohngebäude an der Burggrafenstraße reines Wohngebiet festgesetzt. Unmittelbar südlich angrenzend wird die Wohnbebauung fortgeführt.

Der Einzelhandel auf den Gewerbeflächen wird durch keinen der bestehenden Bebauungspläne ausgeschlossen.

Einen Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) in seiner Sitzung am 21.09.2006 gefasst.

4. Fachplanungen

Für das Plangebiet bestehen keine Fachplanungen. Im Zuge der Verlängerung der Gerlingstraße kann das Plangebiet am Nordrand geringfügig in Anspruch genommen werden.

5. Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Strukturkonzeptes Ostviertel, das im Jahre 2003 die langfristige Perspektive für die innenstadtnahen östlichen Quartiere aufgezeigt hat.

Das Strukturkonzept Ostviertel geht noch von einer Verlagerung des Straßenbahnbetriebshofes aus. Nach der Verlagerung sollte hier zum Teil Wohnbebauung ermöglicht werden, um über den Bereich Barbarakirchgang ein durchgehendes Siedlungsband zu schaffen, welches die Wohnsiedlungsbereiche des Ostviertels von der Burggrafenstraße aus an die Essener Innenstadt anbindet. Da der Betriebshof jedoch nicht verlagert wird, gibt es für den westlichen, heute weitgehend brachgefallenen Teil des Plangebietes andere Rahmenbedingungen (z. B. Immissionsschutz) und andere Nutzungsüberlegungen. Der brachgefallene Bereich zwischen der Straße Barbarakirchgang und dem Gelände der Feuerwehr soll einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Als sonstige städtebauliche Planung liegt der Masterplan Einzelhandel vor.

6. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht betroffen.

7. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 20.06.2007 auf Grund eines aktuellen Bauvorhabens für den Bereich Burggrafenstraße 12 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 15.09.2007 in Kraft getreten.

Das Baugesuch wurde daraufhin am 25.09.2007 abgelehnt.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteils Ostviertel südlich der Gerlingstraße und westlich der Burggrafenstraße sowie nördlich des Barbarakirchgang.

Das Plangebiet ist topografisch bewegt. Es steigt in Ost-West-Richtung von der Burggrafenstraße aus deutlich an. Am westlichen Rand besteht eine Böschung zum niedriger gelegenen EVAG-Gelände. Zudem besteht ein leichteres Gefälle in Nord-Süd-Richtung.

Das Gebiet wird überwiegend von gewerblichen Nutzungen, vor allem im Bereich der Burggrafenstraße auch von Einzelhandel geprägt. Es bestehen jedoch auch Wohnnutzungen. Diese befinden sich zum einen in den östlichen Bereichen (Sessenbergstraße, Burggrafenstraße, Nedelmannstraße, Barbarakirchgang). Zudem befinden sich zwei Mehrfamilienwohnhäuser im südwestlichen Planbereich.

Dabei ist die Mehrzahl der Wohnnutzungen dem privilegierten Wohnen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen, es handelt sich also überwiegend um sogenannte Betriebswohnungen. „Allgemeine“ Wohnnutzungen finden sich im westlichen Bereich der Straße Barbarakirchgang und im Bereich Eiserne Hand /Sessenbergstraße (jeweils zwei Wohnhäuser).

An der Burggrafenstraße befindet sich ein hinduistisches Kulturzentrum.

Ein Teil des Gebietes – der ehemalige städtische Bauhof – ist gegenwärtig ungenutzt.

In das Gebiet hinein ragt südlich der Gerlingstraße das Gelände der Feuerwehr, das nicht Bestandteil des Plangebietes ist.

In baulicher Hinsicht stellt sich das Plangebiet sehr heterogen dar. Es besteht eine Vielfalt an ein- bis viergeschossigen Bauformen. Auch die Dachformen sind unterschiedlich, vor allem finden sich Sattel- und Flachdächer.

Grünstrukturen befinden sich in erster Linie im westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der dortigen Böschung und straßenbegleitend innerhalb des Plangebietes.

Auch die Umgebung des Plangebietes stellt sich heterogen dar. Nördlich der Gerlingstraße liegt das Degussa/Goldschmidt-Werk, westlich schließt sich der deutlich tiefer gelegene EVAG-Betriebshof an. Die zum Plangebiet gehörende Böschung, die diesen Höhenunterschied auffängt, ist – teilweise mit hochkronigen Bäumen – bewachsen. Zudem besteht hier eine Kriegsgräberstätte. Östlich des Plangebietes schließen sich auf der östlichen Seite der Burggrafenstraße das Degussa/Goldschmidt-Werk und industrielle Brachflächen an.

Südlich des Plangebietes schließen sich Wohnnutzungen, eine Kirche und Grünflächen an.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Burggrafenstraße und im weiteren Verlauf die Frillendorfer Straße an die Autobahn A40 angebunden. Unmittelbare Verbindungen zur Innenstadt bestehen vor allem über die Gerlingstraße und die Elisenstraße / Engelbertstraße. Die Burggrafenstraße bindet das Plangebiet zudem an die nach Norden verlaufenden Hauptverkehrsstraßen und somit an die Autobahnen A42 und A2 an.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die südlich verlaufenden Linien 154 und 155.

3. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet teilt sich aus entwässerungstechnischer Sicht in 2 Bereiche auf. Einen westlichen (RN 61) und einen östlichen Bereich (RN70). Für beide Rechennetze liegen z.Zt. noch keine geregelten Generalentwässerungspläne gemäß § 58 Abs.1 LWG vor.

Die anfallenden Abwässer des westlichen Bereiches werden über das vorhandene Mischwasserkanalnetz dem Vorfluter „Berne“ (Anlage der Emschergenossenschaft) zugeführt (wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.11.2005; AZ. 54.7.4.08 – 103/05).

Die Entwässerung des östlichen Teils erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zum verrohrten Stoppenberger Bach (wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.11.2005; AZ. 54.7.4.08 – 149/05). Das Abwasser beider Stränge gelangt über den Vorfluter „Emscher“ letztendlich zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscher-Flusskläranlage nach Dinslaken. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ zielt vor allem auf die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels und störender Nutzungen sowie auf die Sicherstellung des Immissionsschutzes ab und spiegelt sich daher in erster Linie in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (zulässige Nutzungen) wider.

Der Bereich zwischen der Straße Barbarakirchgang und dem Gelände der Feuerwehr soll einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dabei verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, hier ein möglichst großes Maß an Flexibilität zu belassen. Zur besseren Erschließung dieses Bereichs, muss der westliche Teilabschnitt der Straße Barbarakirchgang deutlich verbreitert und die Wendeanlage für größere Fahrzeuge konzipiert werden. Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen.

Bestehende Festsetzungen der bisher wirksamen Bebauungspläne sollen möglichst weitgehend bestätigt werden.

Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete bis auf den südöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen Barbarakirchgang, Nedelmannstraße und Eiserne Hand, dieser wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, als Gewerbegebiete (GE 1 bis GE6) gem. § 8 BauNVO fest. Dabei werden sowohl nach § 6 bzw. § 8 BauNVO allgemein als auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z.B. Einzelhandel und Vergnügungstätten) ausgeschlossen. Auf diese Festsetzungen wird im folgenden Kapitel dezidiert eingegangen.

Die Festsetzungen der Gewerbegebiete bestätigen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (GE) die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und entsprechen der Zielsetzung, die Flächen des Plangebietes als Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk und Dienstleister zu erhalten.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird auf die Vielzahl der bestehenden Wohnnutzungen in diesem Bereich eingegangen. Diese sind somit – nicht nur als Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO – allgemein zulässig. Damit ist auch eine weitere Entwicklung in Richtung eines gemischt genutzten Gebietes möglich. Auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes profitieren die Wohnnutzungen. Zugunsten der (bestehenden) Wohnnutzungen wird in diesem Teilbereich die Zielsetzung, die Flächen des Plangebietes als Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk und Dienstleister zu erhalten, eingeschränkt.

Eine Ausweitung der Mischgebietsfestsetzung auf das gesamte Baugebiet zwischen Burggrafenstraße und Eiserne Hand ist aufgrund der Nähe zu dem nördlich gelegenen Industriebetrieb, der der Störfallverordnung unterliegt und der damit verbundenen Einschränkungen für die Wohnnutzungen innerhalb dieses Baugebietes nicht möglich und würde auch der Zielsetzung des Plans zum Erhalt gewerblicher Bauflächen entgegenstehen.

2. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet ist östlich der Straße Eiserne Hand vollständig bebaut, die westlich gelegenen, ehemals gewerblich genutzten und nicht bebauten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Essen. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Die Einschränkung von Zulässigkeiten (Ausschluss von sowohl allgemein als auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Vergnügungstätten) greift

in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Möglichkeiten werden die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Es wird jedoch nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen. Die Einschränkungen sind, da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, entschädigungslos möglich. Dort, wo nunmehr ausgeschlossene Nutzungen existieren, wird das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO angewendet, so dass in diese Nutzungen nicht eingegriffen wird. Dies gilt nicht für die beiden Wohnhäuser „Barbarakirchgang 14 und 16“, die dem einfachen Bestandsschutz unterliegen, jedoch langfristig entfallen sollen.

Die Einschränkungen sind erforderlich, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB umzusetzen, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen, Störungen für das Gebiet zu vermeiden und im Sinne der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen sicher zu stellen.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. GE (Gewerbegebiete, § 8 BauNVO)

Der Bebauungsplan Burggrafenstraße / Eiserne Hand setzt aufgrund der bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne, der in diesen Gebieten prägenden gewerblichen Nutzung sowie der o. g. Zielsetzung des Bebauungsplanes für die Baugebiete Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO fest.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit dem Erhalt der Gewerbeflächen für Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie der Sicherung der bestehenden Nutzungen begründet. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit Verdrängungstendenzen der wirtschaftlich potenteren Einzelhandelsnutzungen würden durch solche Ansiedlungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären. Für sämtliche dieser ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet von Essen geeignete Standorte vorhanden. Andere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Freizeitnutzungen treten erfahrungsgemäß nur in Einzelfällen auf, so dass sie die generelle Zielsetzung nicht in Frage stellen und hier nicht ausgeschlossen werden müssen.

1.1.2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

a) Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen ist im Bebauungsplan eine räumliche Gliederung des Gebietes vorgenommen worden, nach welcher sich die Zulässigkeit der Betriebe aus ihrer jeweiligen Zuordnung zu den Abstandsklassen ergibt.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 4 sind Betriebe und Anlagen aus der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 sind Betriebe und Anlagen der Klasse I bis VI aus der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 -

8804.25.1) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Im Gewerbegebiet GE 6 sind Betriebe und Anlagen der Klasse I bis V aus der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 -V-3 - 8804.25.1) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 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).

b) Einzelhandel und Prostitutionsbetriebe

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Einzelhandelsbetriebe und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, nicht zulässig.

Vom Ausschluss des Einzelhandels ausgenommen ist 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% Verkaufsfläche an der Bruttogeschosfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu den Aussagen des 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Essens und die Nahversorgung kommen. Hier sei insbesondere auf die Nähe zur Essener City sowie zum Stadtteilzentrum Südostviertel hingewiesen.

Die Ausnahmeregelung ist durch den Umstand begründet, dass der Kraftfahrzeughandel und der Handel mit Booten und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffen keine Konkurrenz zu den bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren darstellt. Weiterhin stellt dieser Handel eine Betriebsform dar, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher in Gewerbegebieten angesiedelt werden sollte.

Weitere Betriebe und Anlagen, die gem. § 8 BauNVO zulässig, jedoch nicht dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zuzuordnen sind (wie Anlagen für sportliche Zwecke), werden nicht ausgeschlossen. Diese Nutzungen kommen nur in Einzelfällen vor und führen nicht, wie beim Einzelhandel, zu einer systematischen Verdrängung der im engeren Sinne gewerblichen Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Produktionsverkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, um die zulässigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht wesentlich über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird einerseits damit begründet, Störungen der im Plangebiet sowie im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen und kirchlichen und sozialen Einrichtungen zu verhindern, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Dieser Ausschluss ist ebenso wie v. g. begründet.

c) Wohnen

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. In den Gewerbegebieten östlich der Straße „Eiserne Hand“ bestehen solche Wohnungen. In den Gewerbegebieten westlich dieser Straße (GE 1 bis GE 3) werden sie durch Festsetzung ausgeschlossen. Dies wird durch die Vermeidung potenzieller Immissionskonflikte begründet. Ziel der Planung ist es, hier keine Situation entstehen zu lassen, wie sie im östlichen Planbereich entstanden ist. Dies würde eine Einschränkung der anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen bedeuten. Hinzu kommt die unmittelbare Nachbarschaft zum Standort der Feuerwehr. Das vorliegende Lärmgutachten (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/07 Burggrafenstraße / Eiserne Hand der Stadt Essen. Düsseldorf, 09.09.2008) thematisiert deren Emissionen und stellt bereits im Bestand Überschreitungen der Richtwerte fest.

1.1.3. Erweiterter Bestandsschutz in den Gewerbegebieten / Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs.10 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 4 ist die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe (Motorrad Service, Gem. Essen, Flur 92, Flurstück 201 teilweise; verschiedener Einzelhandel: Lampen und Leuchten, Fenster, Treppen, Türen, Büroartikel, Gem. Essen, Flur 92, Flurstücke 154 und 225) zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10% gegenüber der am Tage des Inkraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Verkaufsfläche zunehmen, dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 799 qm nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 5 ist die Änderung und Erneuerung der vorhandenen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen (nicht gem. § 8 Abs. 3 BauNVO privilegierte Wohnnutzungen) (Gem. Essen, Flur 92, Flurstücke 181, 185, 196, 204-207 und 210) zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5.

Bestehende und genehmigte Betriebe und Wohnnutzungen, die den Festsetzungen entgegenstehen, erfahren auf diese Weise eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der Flächen für Betriebe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk. Nach Aufgabe einer bebauungsplanfremden Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist gewährleistet, dass nachfolgende Nutzungen nicht mehr zulässig sind, und die Flächen wieder für Produktion, Dienstleistung und Handwerk zur Verfügung stehen. Für die Wohnnutzungen gilt, dass diese in ihrem Bestand und ihren Erneuerungsmöglichkeiten gesichert werden, ohne dass Baurecht für neue Wohnnutzungen geschaffen wird. Ziel ist die langfristige Rückentwicklung der Fremdnutzungen i. S. d. Trennungsgrundsatzes ohne Eingriff in verfassungsmäßig garantierte Eigentumsrechte.

1.1.4. MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Bebauungsplan Burggrafenstraße / Eiserne Hand setzt im Südosten des Plangebietes Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Auf diese Weise wird auf die bestehenden Wohnnutzungen eingegangen. Auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes profitieren die Wohnnutzungen. Zugunsten der Wohnnutzungen wird in diesem Teilbereich die Zielsetzung, die Flächen des Plangebietes als Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und Dienstleister zu erhalten, eingeschränkt.

In dem Mischgebiet befinden sich eine Schlosserei und eine Tischlerei. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, inwieweit die Belange dieser Betriebe durch die Festsetzung eines Mischgebietes beeinträchtigt werden. Solche Betriebe gehören – ähnlich wie ein Bauunternehmen – zu derjenigen Art von Betrieben, die aufgrund ihrer konkreten Störwirkung in einem Mischgebiet zulässig sein können oder nicht (vgl. Fickert / Fieseler, 2008, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 6 Nr. 9.3). Die im Rahmen der Planaufstellung erarbeitete schalltechnische Untersuchung stellt an denjenigen Immissionspunkten, die der Schlosserei am nächsten liegen (benachbarte Bebauung am Barbarkirchgang), keine Überschreitungen der Richtwerte fest. Bei der Tischlerei konnten keine Luftschallmessungen durchgeführt werden, da sie sehr selten in Betrieb ist. Festgestellte Überschreitungen innerhalb des Mischgebietes sind auf die Gewerbebetriebe nördlich der Nedelmannstraße zurückzuführen. Diese beziehen sich auf die Belastung tagsüber, da die Betriebe nicht im Nachtbetrieb arbeiten. An dieser Stelle handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, die bereits besteht und nicht durch die Planung hervorgerufen wird. Dies gilt auch für die Festsetzung des durch die Immissionen betroffenen Mischgebietes, da durch die hier vorhandenen Wohnnutzungen bereits heute der Charakter eines Mischgebietes deutlich besteht. In diesem Zusammenhang sei auch auf die südlich der Straße Barbarkirchgang liegenden Wohnnutzungen hingewiesen. Hier setzt der bestehende Durchführungsplan auch Wohnnutzungen fest. Es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei beide Parteien Abweichungen von den ihnen anhand der Gebietsart zustehenden Werten hinnehmen müssen. Grundsätzlich kann die Schlosserei damit auch im Mischgebiet genehmigungsfähig sein. Um der bestehenden

Schlosserei, von der keine Immissionswertüberschreitungen ausgehen, darüber hinaus im Sinne des überwirkenden Bestandsschutzes Modernisierungs- und Erneuerungsmöglichkeiten einzuräumen, wird eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit sind die Belange dieses Betriebes umfangreich berücksichtigt. Bei der Tischlerei wurde von dieser Festsetzung abgesehen, da aufgrund der seltenen Nutzung der Fortbestand sowie Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in Frage gestellt werden.

„In dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist 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% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. Grund hierfür ist, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Widerspruch zu den Aussagen des 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Essens und die Nahversorgung kommen.

Der Ausschluss von Vergnügungstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird damit begründet, Störungen der bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage, d.h. der Nachbarschaft vorhandener Betriebe und der belasteten Verkehrswege. Hinzu käme hier, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sogenannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der für den Standort eines Mischgebietes zu Imageverlusten führt.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

1.1.5. Erweiterter Bestandsschutz im Mischgebiet / Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Auch in dem festgesetzten Mischgebiet werden die Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wie im Gewerbegebiet getroffen. Es handelt sich hier um den Standort eines Getränkehandels (Gem. Essen, Flur 92, Flurstück 146) sowie den einer Schlosserei (Gem. Essen, Flur 92, Flurstück 148).

Bestehende und genehmigte Betriebe, die den Festsetzungen entgegenstehen, erfahren auf diese Weise eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Es ist nicht Ziel der Stadt Essen, in genehmigte und ausgeübte Nutzungen einzugreifen.

1.1.6. WA (Allgemeines Wohngebiet, § 5 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Bebauungsplan Burggrafenstraße / Eiserne Hand übernimmt die Festsetzung eines Wohngebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das in diesem Bereich befindliche Wohngebäude schließt unmittelbar an die südlich angrenzende Wohnbebauung (mehrgeschossige, Blockrandbebauung) an. Da sich die Fläche im Übergangsbereich zur gewerblichen Nutzung befindet, setzt der Bebauungsplan ein allgemeines statt wie bisher ein reines Wohngebiet fest, um den Eigentümern weitergehende Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Es wird in denjenigen Gebietsteilen, in denen bislang bereits solche Festsetzungen vorhanden waren, übernommen.

In den übrigen Teilen des Plangebietes orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse am Bestand. Da viergeschossige Gebäude vorhanden sind, werden auch vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Eine Ausnahme ist das MI-Gebiet. Hier sind überwiegend zweigeschossige Gebäude vorhanden. Als Höchstmaß werden jedoch drei Vollgeschosse festgesetzt, um eine maßvolle Erhöhung der Nutzungsdichte zu ermöglichen. Dies und die Ausschöpfung der Höchstmaße des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten entsprechen dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Eine effektive Nutzung des vorhandenen und bereits zuvor in Anspruch genommenen Gewerbegebietes dient auch der Vermeidung von Inanspruchnahmen in bislang nicht bebauten Bereichen.

Darüber hinaus wird in den Gewerbegebieten die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um eine städtebaulich unverträgliche Höhenentwicklung zu vermeiden. Entsprechend der in den GE-Gebieten festgesetzten IV-geschossigen Bauweise wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt. Hierbei wurde im Gewerbegebiet GE 2 die Oberkante auf max. 16 m über Straße festgesetzt, da das Gelände bereits 2 m über der Höhe der Straße liegt.

Im festgesetzten Mischgebiet werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten. Dies ist gem. § 17 Abs. 2 S.1 bzw. Abs. 3 BauNVO dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen oder das Gebiet bereits am 01. August 1962 überwiegend bebaut war und städtebauliche Gründe dies erfordern. Zudem dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und es ist Voraussetzung, dass „die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden“.

Die heutige Bebauung des Mischgebietes entstand weitgehend erst ab den 1960er Jahren. Dennoch waren zum Stichtag bereits mehr als zehn – meist kleinere – Gebäude im hier festgesetzten Mischgebiet vorhanden, wodurch fast jedes Grundstück bebaut war. Dies geht aus dem Durchführungsplan Nr. 188 hervor, dessen Plangrundlage aus dem Jahr 1960 stammt. Eine weitgehende Bebauung zum o.g. Stichtag war somit vorhanden.

Zudem liegen hier besondere städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Grundflächenzahl erfordern. Bei den besonderen städtebaulichen Gründen muss es sich um „in der konkreten örtlichen Situation liegende spezielle städtebauliche Gründe“ (vgl. Fickert/Fieseler 2008: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 17 Rd-Nr. 24) handeln. Hier handelt es sich um ein ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetztes Gebiet, das sich durch heute überwiegende Wohnnutzungen zu einem Mischgebiet entwickelt hat und bereits vollständig bebaut ist. Die heute realisierte Grundflächenzahl liegt deutlich über 0,6, im Fall einer weiteren Festsetzung als Gewerbegebiet wäre 0,8 zulässig. Wie oben dargelegt, ist die Festsetzung eines Mischgebietes an dieser Stelle u.a. aus Gründen der Bestandssicherung erforderlich. Gleichzeitig ist es Ziel der Stadt Essen, möglichst nicht in ausgeübte Nutzungen und andere bestehende und genutzte Rechte (wie z.B. die überbaute Grundfläche, hier insbesondere im Fall neuer Bauanträge) einzugreifen. Dieses Ziel des Bebauungsplanes wird u.a. durch die Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet dokumentiert. Eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO ist somit erforderlich.

Sowohl § 17 Abs. 2 S. 1 als auch Abs. 3 ermöglichen eine solche Überschreitung, wenn

- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu den im ersten Spiegelstrich genannten Punkten ist grundsätzlich anzumerken, dass es sich um eine gewachsene Bestandssituation handelt, die nicht durch die Planung hervorgerufen, sondern hinsichtlich der Immissionssituation in ihren Auswirkungen verbessert wird. Der Bebauungsplan setzt im Sinne des ersten Spiegelstriches ausgleichende Maßnahmen fest, soweit dies im bereits bebauten Gebiet möglich ist. Dabei handelt es sich um eine umlaufende Pflanzfläche, die sämtliche Flächen zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche umfasst. Darüber hinaus wird für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt, so dass die Begrünung dieses stark versiegelten Gebietes deutlich verbessert wird. Zudem sei auf die südlich anschließende Grünfläche hingewiesen, die als Kinderspielplatz und wohnungsnaher Erholungsfläche zur Verfügung steht. Dadurch und im Hinblick auf die beschriebene Bestandssituation ist durch die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem hier zuvor festgesetzten Gewerbegebiet (und deutlich unterhalb dessen, was in einem Kerngebiet, in dem Wohnungen allgemein als privilegierte Wohnungen und ausnahmsweise auch allgemein zulässig sein können) sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs bleiben unbeeinträchtigt, da die Erschließung bislang für ein Gewerbegebiet ausgereicht hat und durch die Planung nicht berührt wird.

Sonstige öffentliche Belange, die dieser Festsetzung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl über die Obergrenze des § 17 BauNVO ist aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten, wie auch bisher durch die rechtskräftigen Bebauungspläne festgesetzt, in der Regel einen Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ein. Der Abstand von 5 m wird mit den bisherigen Festsetzungen, insbesondere zur Bepflanzung und deren Fortführung in diesem Bebauungsplan begründet. Aufgrund von bestehenden Nutzungen im dicht bebauten Mischgebiet werden die „Vorgartenzonen“ hier teilweise auf 3 m reduziert.

Im Mischgebiet wird aufgrund der Bestandssituation – hier besteht eine weitgehend geschlossene Bebauung ohne Grenzabstand – geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Desgleichen im Allgemeinen Wohngebiet an der Burggrafenstraße.

1.4. Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Der Bebauungsplan Burggrafenstraße / Eiserne Hand setzt öffentliche Verkehrsflächen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerweg) fest. Dabei werden vorhandene Nutzungen bestätigt sowie ein Ausbau der Straße Barbarakirchgang ermöglicht.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der inneren, heute weitgehend ungenutzten Gewerbeflächen im westlichen Planbereich setzt der Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche fest.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen verschiedener Träger. Zur Sicherung dieser Leitungen und deren Schutzstreifen werden sie dort, wo sie außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen, durch mit Leitungsrechten zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belastende Flächen gesichert.

1.5. Natur und Landschaft

a) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan Burggrafenstraße / Eiserne Hand setzt zwei Grünflächen fest.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche –Grünanlage– im Westen des Plangebietes entspricht den bisherigen Festsetzungen und sichert den dortigen Grünbestand. Diese Grünfläche enthält zudem eine Gedenkstätte und den zu ihr führenden Fußweg.

Die Fortführung dieser Grünfläche Richtung Süden wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sichergestellt. Diese wird bis an die südliche Plangebietsgrenze fortgeführt und schließt damit an eine südlich des Plangebietes liegende Grünfläche an. Diese Festsetzung ist dadurch begründet, dass miteinander verbundene Lebensräume auch im städtischen Bereich für den Erhalt und Austausch von Arten wichtig ist, wobei i.d.R. mit der Größe einer Fläche auch die Qualität der Verbund- und Lebensraumfunktionen sowie die klimatischen Wirkungen zunehmen.

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

Bereits der Durchführungsplan Nr. 188 enthielt Festsetzungen zur Begrünung, so z.B. Grünflächen entlang der Straßen. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan Burggrafenstraße / Eiserne Hand weiterentwickelt.

b 1.) „In den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 6 sowie im Mischgebiet sind die festgesetzten Pflanzflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen als Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 qm Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt anzupflanzen. 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 Zufahrten und Zuwegungen zulässig.“

Eine solche Pflanzfläche hat die Aufgabe, ein dicht bebautes Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Grün zu gliedern und zu beleben. Deshalb reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus, in der die Bäume keinen Kronenschluss haben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebietes 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. Im Süden des festgesetzten Gewerbegebietes 4 hat die Pflanzfläche insbesondere die Aufgabe, das Gewerbegebiet zum Wohngebiet hin abzuschirmen, weshalb eine Bepflanzung notwendig ist. Aufgrund des nur geringen zur Verfügung stehenden Raumes ist die üblicherweise hierfür gewählte dichte Bepflanzung nicht möglich. Die gewählte Pflanzfestsetzung führt jedoch zumindest zu einer sichtbaren Abgrenzung und sorgt dafür, dass das Gewerbegebiet weniger sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden.

b 2.) „Dort, wo die Tiefe der Pflanzfläche 5m unterschreitet, sowie entlang der Burggrafenstraße (Signatur (A)) und auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen, sind die festgesetzten Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 60 qm Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60-100 cm) anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.“

In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.“

Eine solche Pflanzfläche, die in der Regel schmaler als 5 m ist, hat die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an Stellen, an denen Baumpflanzungen nicht möglich sind, mit Grün zu gliedern und zu beleben. Deshalb reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung abgemildert werden; durch die Bepflanzung und zwischen ihr soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann im Gebiet verteilt. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird eine weitere Bepflanzung nicht geregelt. Die Übernahme dieser Festsetzung für die Pflanzfläche entlang der Burggrafenstraße ist notwendig, da sich am westlichen Rand der Burggrafenstraße eine Lei-

tung befindet, die nach Aussagen des Leitungsträgers einen acht Meter breiten Schutzstreifen benötigt. Dieser soll nicht durch tief wurzelnde Bäume beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, soweit sie sich mit Pflanzflächen überlagern. Konkret ist dies im südöstlichen Planbereich der Fall. Die Grundstückseigentümer sollten dazu bewegt werden, dass sie nur so viele Sträucher pflanzen, dass diese keinen zusammenhängenden Gehölzbestand bilden.

b 3.) „In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 ist auf privaten Stellplatzanlagen 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 Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.“

Die Anpflanzungen sollen private Pkw-Stellplatzanlagen 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).

b 4.) „Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen. Ebenfalls ausgenommen sind 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.

b 5.) „Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

Die Begrünung von Garagen- und Carportdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

b 6.) „In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Fassadenabschnitte ab einer Breite von 10 m ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die selbst nicht haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm 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 Gewerbegebietes durch die Fassaden abgemildert werden.

1.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Der Bebauungsplan setzt fest:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminde- rung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Be- bauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)

Bei den Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume, die ausschließlich Fenster zu den lärmzugewandten Seiten der Burggrafenstraße und der Gerlingstraße haben, ist die aus- reichende Lüftung, auch bei geschlossenen Fenstern, sicherzustellen.“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/07 „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ wurde u.a. eine schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehrslärm erarbei- tet (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“. Essen, 2008). Diese kommt zu dem Er- gebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den überbaubaren Grundstücks- flächen von Gewerbegebieten und vom allgemeinen Wohngebiet teilweise überschritten werden. Aktiver Lärmschutz scheidet in diesen Bereichen aufgrund der örtlichen Gege- benheiten aus, so dass hier nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Drüber hinaus empfiehlt das Gutachten für Schlafräume, die ausschließlich Fenster zu den lärmzugewandten Seiten der Burggrafenstraße und der Gerlingstraße haben, den Einbau entsprechend ausgelegter, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegebiete als Dachform das Flachdach fest. In den Gewerbegebieten soll so eine homogene Erscheinungsform, ausgehend vom Be- stand, erreicht werden.

3. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer

- 02/1.01 - ehem. Zeche Graf Beust, Schachanlage 1,2 und der
- Ordnungsnummer 1.955 - ehem. Städtischer Bauhof

erfassten Flächen weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Die Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich das Baudenkmal und das Bodendenkmal „Kriegsgräberstätte der Zeche Graf Beust“.

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden die Denkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Bodendenkmal ist hierbei in blau eingetragen, da das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste während des laufenden Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen wurde.

5. Hinweise

5.1 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/07 Burggrafenstraße / Eiserne Hand der Stadt Essen. Düsseldorf, 09.09.2008

Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Stellplatzanlage Betriebs-hof „Stadtmitte“. Düsseldorf, 07.02.2008

Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“. Essen, 2008.

ibg – Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Bebauungsplanentwurf 02/07 „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ in Essen. Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse. Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau. Bochum, August 2008.

5.2 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).

5.3 Umgang mit Bodendenkmälern

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

In dem in der Plankarte eingetragenen Bereich der Kriegsgräberstätte der Zeche Graf Beust sind Bodeneingriffe unterhalb von 75,00 Meter ü. NN zu vermeiden.

5.4 Denkmaleigenschaft

Im Plangebiet befindet sich der Hochbunker Eiserne Hand Nr. 43, dessen Unterschutzstellungsverfahren als Baudenkmal noch nicht abgeschlossen ist.

Das Baudenkmal wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, wobei der Hochbunker mit der Signatur „Unterschutzstellungsverfahren laufend“ versehen wird.

5.5 Einleitungsverbot für Drainagewasser

Auf § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen wird hingewiesen.

5.6 Altlastenverdächtige Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Ablagerungen der Stadt Essen unter der

- Kataster Nr. 02/5.05 - ehem. Tankstelle E. Marienfeld, ex. Goldschmidt AG - und der
- Ordnungsnummer 1.860 - ehem. LKW-Werkstatt Burggrafenstraße -

Als verdächtig erfasst.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

5.7 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Die Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau kommt zu folgendem Ergebnis: Für die im Bebauungsplan 02/07 Burggrafenstraße / Eiserne Hand ausgewiesenen Flächen sind keine Sicherungs- und / oder Anpassungsmaßnahmen gegen den in dieser Gegend ehemals umgegangenen Abbau von Steinkohle erforderlich. Sofern im Rahmen einer neuen baulichen Nutzung außergewöhnlich hohe Lasten in den Baugrund abgetragen und/oder Pfahlgründungen in das Kreide- / Steinkohlengebirge vorgenommen werden, sind entsprechende Voruntersuchungen hinsichtlich dessen Kluft- / Spaltengefüge obligatorisch.

Das Plangebiet liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

5.8 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim StA 32-2-1 unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

5.9 Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
	Fläche (m²)
Plangebiet Gesamt	ca. 72.300
Gewerbegebiete	ca. 45.100
Allgemeines Wohngebiet	ca. 300
Mischgebiete	ca. 4.100
Grünflächen	ca. 3.600
Verkehrsflächen	ca. 19.200

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren. Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete und entziehen dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen.

Um die Zentrenstruktur der Stadt Essen zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsanbieter räumlich und inhaltlich zu steuern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf diese Weise können Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Warengruppen getroffen werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet ‚Burggrafenstraße / Eiserne Hand‘ kann den beschriebenen Tendenzen mit den bestehenden Bebauungsplänen nicht begegnet werden. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet lassen die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich zu, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher in erster Linie der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und soll eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gewährleisten. Insofern ist der Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen.

Weitere Planungsziele sind, bestehende Nutzungen, Straßen, Grünflächen etc. weitgehend zu bestätigen und vorhandene Festsetzungen zu überprüfen und ebenfalls weitgehend zu bestätigen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Anzahl von Wohnungen, die weit überwiegend als betriebliche Wohnungen genehmigt wurden. Südlich an das Plangebiet grenzen darüber hinaus Wohnbereiche an. Ein weiteres Ziel ist daher die planerische Regelung des Immissionsschutzes in der vorhandenen Gemengelage.

Vor diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplan für das gesamte Gebiet bis auf zwei Ausnahmen die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vor. Für den Bereich südlich der Nedelmannstraße („Innenblock“ Nedelmannstraße, Barbarakirchgang und Eiserne Hand) wird statt Gewerbegebiet Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO vorgeesehen. Auf diese Weise wird auf die bestehenden Wohnnutzungen eingegangen. Auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes profitieren die Wohnnutzungen. Zugunsten der Wohnnutzungen wird in diesem Teilbereich von der Zielsetzung, die Flächen des Plangebietes als Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und Dienstleister zu erhalten, abgewichen. In dem Mischgebiet bleiben Einzelhandelsbetriebe jedoch weiterhin nicht zulässig. Darüber hinaus übernimmt der Bebauungsplan die Festsetzung eines Wohngebietes im südöstlichen Planbereich. Da sich die Fläche im Übergangsbereich zur gewerblichen Nutzung befindet setzt der Bebauungsplan ein allgemeines anstatt wie bisher reines Wohngebiet fest.

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden, da sämtliche Baugebiete bereits heute als solche festgesetzt sind und somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Burggrafenstraße / Eiserne Hand" kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, dieser war bereits im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zur Ersteinschätzung der Situation der sogenannte Scoping-Termin durchgeführt. Dabei wurde u.a. deutlich, dass bezüglich des Stadtklimas Verbesserungsbedarf besteht und vorhandene Grünflächen erhalten und arrondiert werden sollten.

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Lärm

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete liegen am Tage bei 65 dB(A) und in der Nacht bei 55 dB(A) für Verkehrslärm und 50 dB(A) für Gewerbelärm. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen um jeweils 5 dB(A) unter denen der Gewerbegebiete.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Gliederungsmöglichkeiten sind in der „Abstandsliste zum Abstandserlass 2007“ (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, V – 3 – 8804. 25.1 v. 6.6.2007) niedergelegt.

Luft

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 Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Zur Beurteilung der Luftverunreinigungen des geplanten Gewerbegebietes 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 schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes

Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung unvermeidbar sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen der geplanten Gewerbegebiete nicht weiter betrachtet. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine Angebotsplanung dar. Die konkrete Ausgestaltung der Vorhaben ergibt sich erst im anschließenden baurechtlichen Verfahren. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Klimaanalyse Essen, Dez. 2002, für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp „Gewerbeklima“ folgende wesentliche Umweltqualitätsziele formuliert:

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung durch z. B. Abstandsräume, 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.

Belichtung, Besonnung, Belüftung

Die Abstände vor Außenwänden von Gebäuden sind in § 6 BauO NRW geregelt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in Gewerbegebieten $0,5 \times$ abstandsflächenrelevante Wandhöhe (H), bei Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen, lediglich $0,25 \times H$. Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dieses Maß ebenfalls $0,25 \times H$. In Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten beträgt die Tiefe der Abstandsflächen $0,8 \times$ abstandsflächenrelevante Wandhöhe (H). Der Bebauungsplan kann anderweitige Festsetzungen, beispielsweise die geschlossene Bauweise festsetzen.

Die Regelungen über die Abstandsflächen dienen in erster Linie der Tagesbeleuchtung und der Belüftung der Gebäude. Werden die Abstände eingehalten, sind regelmäßig keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baumschutz

Gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) ist es verboten, durch die Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören,

zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Ausnahmen von diesen Verboten sind möglich, erfordern jedoch für jeden Baum eine Ersatzpflanzung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

3.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Schallimmissionsuntersuchung erarbeitet. Diese sagt zusammenfassend aus:

Für die innerhalb des Bebauungsplangebietes vom Bebauungsplan Nr. 2/07 „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ der Stadt Essen und angrenzend gelegenen Wohnnutzungen wurde eine detaillierte Ermittlung der auftretenden Gewerbelärmimmissionen auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 in Verbindung mit der TA Lärm durchgeführt. Hierzu wurden die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, sowie die Betriebsnutzung des nördlich angrenzenden Geländes der Feuerwehr Essen vor Ort aufgenommen und Luftschallmessungen, wenn erforderlich, durchgeführt.

Schallimmissionen

Die Ergebnisse der Immissionsberechnung zum heutigen Zeitpunkt zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) an allen nächstgelegenen Wohngebäuden, mit Ausnahme der Gebäude Nedelmannstraße 6 / 8 (Immissionsort 11), maximale Überschreitung 7,5 dB(A), und Burggrafenstraße 12 (Immissionsort 15), maximale Überschreitung 2,5 dB(A), eingehalten werden. In der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) treten Überschreitungen an Immissionsort 13 (Sessenbergstraße 2) auf, die maximal 4,1 dB(A) betragen.

Die festgestellten Überschreitungen resultieren einerseits aus dem Betrieb von zwei Gewerbebetrieben im Bereich der Nedelmannstraße. Diese beziehen sich auf die Belastung tagsüber, da die Betriebe nicht im Nachtbetrieb arbeiten. An dieser Stelle handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, die bereits besteht und nicht durch die Planung hervorgerufen wird. Dies gilt auch für die Festsetzung des durch die Immissionen betroffenen Mischgebietes, da durch die hier vorhandenen Wohnnutzungen bereits heute der Charakter eines Mischgebietes deutlich besteht. Es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei beide Parteien Abweichungen von den ihnen anhand der Gebietsart zustehenden Werten hinnehmen müssen. Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind die für Wohnzwecke genutzten Bereiche im Plangebiet und dessen Umgebung auf Grund der Gemengelage anders zu bewerten als Wohnzwecken dienende Gebiete. Durch die Gemengelage ist demzufolge ein Kompromiss im Sinne des geregelten Nebeneinanders anzustreben. Dieses ist auch erforderlich, da eine Verlagerung der bestehenden Nutzungen nicht Ziel der vorliegenden Planung ist. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse anzustreben, während eine Verschlechterung in jedem Fall zu vermeiden ist. Insofern ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden, über das für die betroffenen Betriebe eine Sicherung ihres Standorts und für die ansässige Wohnbevölkerung ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz gewährleistet werden soll. Im Rahmen dessen müssen beide Seiten von ihren Maximalpositionen hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, so wie dies außerhalb von Gemen-

gelagensituationen möglich ist, abrücken und sich auf einen 'Mittelwert' im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders einrichten (siehe hierzu auch Fickert/Fieseler 2008: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1 Rn. 47.1 und 48). Der Bebauungsplan verhindert durch Festsetzungen anhand der Abstandsliste zukünftige Fehlentwicklungen.

Ein weiterer Emittent, vor allem für die Nachtsituation, ist die außerhalb des Plangebiets gelegene Feuerwehr. Bei der Beurteilung dieser Überschreitungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass die angesetzten Schallemissionen für den Nachtzeitraum für den Fall eines Einsatzes der Feuerwehr in einer Notsituation dimensioniert wurden. Somit sind die Überschreitungen resultierend aus einer Notsituation anders einzustufen, als Überschreitungen infolge anderer gewerblicher Nutzungen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Die kurzzeitig zulässige Geräuschspitze wird innerhalb des Tageszeitraumes an allen Immissionsorten eingehalten. Innerhalb des Nachtzeitraumes jedoch treten deutliche Überschreitungen an den Immissionsorten 13 (Sessenbergstraße 2), 14 (Sessenbergstraße 2/4 und 16 (Barbarakirchgang 9) von bis zu 10,9 dB(A) auf. (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/07 Burggrafenstraße / Eiserne Hand der Stadt Essen Bericht F 6271-1-1. Düsseldorf, 09.09.2008).

Auch die Immissionswertüberschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden allein durch die Feuerwehr verursacht. Gleiches gilt für die Verwendung von Sondersignalen und Rettungshubschrauber. Der Aspekt der Notsituation, in der ein Rettungshubschrauber zum Einsatz kommt, sollte allerdings bei der Beurteilung der Schallimmissionen entsprechend berücksichtigt werden. Daher findet also bei der Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Bebauung durch den Einsatz eines Rettungshubschraubers in Notsituationen bzw. zur Abwehr von Gefahren, ebenso wie bei Sondersignalen, Abschnitt Nr. 7.1 der TA Lärm Anwendung, wonach die Überschreitung unter diesen besonderen Umständen zulässig ist.

Der Betrieb der Feuerwehr dient der Bewältigung von Notsituationen und ist damit unvermeidbar und grundsätzlich planerisch anders zu beurteilen als andere Immissionen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Feuerwehr schon aus dem Grund des Anfahrweges zu Brandstellen heraus nicht an störungsunempfindliche Standorte außerhalb des Siedlungsbereiches verlagert werden kann. Insofern ist die Lage im Bereich überwiegend gewerblicher Nutzungen richtig.

Luft

Eine Analyse der bestehenden Belastungen durch Luftverunreinigungen liegt nicht vor. In der Klimaanalyse der Stadt Essen wird für das Gebiet Verbesserungsbedarf gesehen und Handlungsfelder genannt, wie z. B. Ausweitung von Grünflächen, Pflanzstreifen, Baumpflanzungen.

3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da die hier initiierte Bauleitplanung vorwiegend bereits bestehende Nutzungen ordnet und lediglich im südöstlichen Bereich den Innenblock als Mischgebiet ausweist, werden die derzeit vorhandenen Umweltauswirkungen annähernd unverändert fortbestehen. Durch die Festsetzung eines Misch- statt Gewerbegebietes und die Gliederung der Ge-

werbegebiete nach Abstandsklassen erfolgt eine Verbesserung des Schutzes der Wohnbevölkerung. Eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes kann hierdurch ausgeschlossen werden.

Lärm

Die in der Schallimmissionsuntersuchung festgestellten Überschreitungen sind bereits heute vorhanden und werden nicht durch die Planung ausgelöst. Die Planung verhindert zukünftige Immissionskonflikte durch die Festsetzung einer Gliederung nach Abstandsklassen und durch die Festsetzung eines Teilbereichs als Mischgebiet, was einen erhöhten Schutz für die Wohnnutzungen bedeutet.

Die Untersuchung des Verkehrslärms im Plangebiet stellt deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 fest. Aus diesem Grund werden Lärmpegelbereiche mit der Festsetzung von Schalldämmmaßen in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Immissionsuntersuchung zur zukünftigen Nutzung eines Parkplatzes sowie eine Untersuchung des Verkehrslärms im Plangebiet liegen vor. Ergebnis ist, dass der Betrieb des geplanten Parkplatzes auf dem EVAG-Gelände und dessen Erschließung über die verbreiterte Straße "Barbarakirchgang" verträglich ist. Voraussetzung dafür ist der vorgesehene Entfall der beiden Wohngebäude im westlichen Bereich dieser Straße. Dies ist in Absprache mit dem Eigentümer gegeben. Allein an diesem Immissionspunkt werden Überschreitungen durch den Betrieb des geplanten Parkplatzes festgestellt.

Aufgrund dieses Ergebnisses kann die Straße Barbarakirchgang als Erschließung für den Parkplatz genutzt werden. Eine alternative Trassenführung wäre nur durch den Bau einer neuen Straße möglich. Über die dadurch entstehenden Kosten für Trassierung und Infrastruktur (Kanäle etc.) würde diese zusätzliche Trasse auch Raum in Anspruch nehmen, der dann für gewerbliche Ansiedlungen hier nicht mehr zur Verfügung steht und an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden müsste. Dies widerspräche den Zielen der Planung und dem Gebot des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Luft

Möglicherweise ist mit einer Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation in Folge zusätzlicher Emissionen aus dem Bereich „Gewerbe“ und „Gebäudeheizung“ durch die gewerbliche Nutzung der heutigen Brachfläche im südlichen Planbereich zu rechnen, wobei die Planung keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation bewirkt. Durch die Festsetzung eines Misch- statt eines Gewerbegebietes ist durch den damit einhergehenden Ausschluss stark emittierender Gewerbenutzungen mit einer Verbesserung zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist davon auszugehen, dass die aus der Beheizung evtl. neuer Bebauungen resultierenden Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes jedoch nur von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet stellt ein Gewerbegebiet dar, das weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst ist. Dieses gilt auch für das

Mischgebiet. Vereinzelt private Freiflächen bzw. Vorgartenzonen, Straßenbäume sowie ruderal bewachsene Restflächen finden sich verteilt im Plangebiet. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes befindet sich eine Gartenfläche.

Eine Ausnahme stellt der westliche Randbereich dar, hier findet sich ein ausgedehnter Böschungsbereich und Brachflächen (zum Teil außerhalb des Plangebietes), auf denen sich sukzessiv ein Gehölzbestand entwickelt hat.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes gering. Das Plangebiet hat somit allenfalls eine geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Die Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Bauleitplanung wird durch ihre Festsetzungen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das genannte Schutzgut haben. Im Hinblick auf das Mischgebiet sind Festsetzungen beabsichtigt, die sowohl den Anteil der unversiegelten und begrüntem privaten Freiflächen erhöhen sollen, wie auch die Anpflanzung und den Erhalt von Grünsubstanz sichern sollen. Langfristig ist voraussichtlich mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen hingewiesen.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungsfläche im westlichen Bereich und schmale Streifen entlang der öffentlichen Straßen nahezu vollständig versiegelt.

Die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer

- 02/1.01 - ehem. Zeche Graf Beust, Schachanlage 1,2 und der
- Ordnungsnummer 1.955 - ehem. Städtischer Bauhof

erfassten Flächen weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf.

Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich darüber hinaus folgende Altlast-Verdachtsflächen:

- Kataster Nr. 02/5.05 ehem. Tankstelle E. Marienfeld, ex. Goldschmidt AG
- Ordnungsnummer 1.860 ehem. LKW-Werkstatt Burggrafenstraße

3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen keine erweiterten Baurechte. Die Realisierung der Planung wird zu keinen schädlichen Bodenverunreinigungen führen und maßgebliche Bodenfunktionen werden nicht angegriffen.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch bestehen ansonsten hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine Bedenken. Die Entwässerung ist gesichert.

Das Bebauungsplangebiet teilt sich aus entwässerungstechnischer Sicht in 2 Bereiche auf. Einen westlichen (RN 61) und einen östlichen Bereich (RN70). Für beide Rechenetze liegen z.Zt. noch keine geregelten Generalentwässerungspläne gemäß § 58.1 LWG vor.

Die anfallenden Abwässer des westlichen Bereiches werden über das vorhandene Mischwasserkanalnetz dem Vorfluter „Berne“ (Anlage der Emscher genossenschaft) zugeführt (wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.11.2005; AZ. 54.7.4.08 – 103/05).

Die Entwässerung des östlichen Teils erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz zum verrohrten Stoppenberger Bach (wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.11.2005; AZ. 54.7.4.08 – 149/05). Das Abwasser beider Stränge gelangt über den Vorfluter „Emscher“ letztendlich zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscher-Flußkläranlage nach Dinslaken. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Pflichten gem. § 51a Landeswassergesetz bestehen nicht, da das Plangebiet bereits vor dem Stichtag (1. Januar 1996) erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Planung wird es zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen.

3.5 Schutzgut Luft

3.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe Punkt 3.1.1 letzter Abs.

3.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Siehe Punkt 3.1.2

3.6 Schutzgut Klima

3.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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 Windfeldstörungen und -veränderungen.

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades ist der Planbereich in der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung zusätzlicher lokalklimatischer Beeinträchtigungen sowie der Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

Zur Abmilderung der bestehenden stadtklimatologischen Ungunstsituation werden in der Klimaanalyse folgende Planungshinweise gegeben:

- Erhaltung vorhandener Grünstrukturen
- Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspende
- Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen
- Begrünung der Flachdächer und Fassaden.

3.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Der aufzustellende Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Vielmehr ist bei Realisierung/Umsetzung der geplanten textlichen Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung (z.B. Sicherung von zwei Grünflächen/-anlagen, Baumpflanzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den privaten PKW-Stellplatzanlagen, Begrünung von Flachdächern und Fassaden) zu erwarten, dass die bestehenden stadtklimatologischen Defizite (Überwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit) abgemildert werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet befinden sich das Baudenkmal und das Bodendenkmal „Kriegsgräberstätte der Zeche Graf Beust“.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal „Hochbunker Eiserne Hand Nr. 43“, deren Unterschutzstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

3.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Planung wird es zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen kommen. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden die Denkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für den Bereich des Bodendenkmals „Kriegsgräberstätte der Zeche Graf-Beust“, der außerhalb von festgesetzten Grünflächen liegt, wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe unterhalb von 75 m ü.N.N. zu vermeiden sind.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen oder nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.

3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich, indem den Ausbreitungstendenzen des Einzelhandels (s. Kap. II.1.) mit den bestehenden Bebauungsplänen nicht begegnet werden kann. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet lassen die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich zu. Diese Art der Nutzung erzeugt ein höheres Verkehrsaufkommen und somit eine höhere Lärm- und Abgasbelastung für das Plangebiet. Da das Plangebiet nahezu vollständig baulich genutzt ist, sind erhebliche Änderungen nicht zu erwarten.

3.10 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Als anderweitige Planungsalternative wurde die Festsetzung des Mischgebietes als Gewerbegebiet - und damit die Beibehaltung der heute rechtskräftigen Festsetzung - geprüft und aufgrund der dann geringeren Schutzwirkung vor Immissionen für die dort bestehenden Wohnnutzungen verworfen.

3.11 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Durch eine Realisierung der Planung sind gegenüber der Nichtdurchführung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. So mussten aufgrund des Fehlens von erheblichen Umweltauswirkungen keine weiteren umweltrelevanten Belange untereinander abgewogen werden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst eine Prüfung der Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen durchgeführt. Diese wurde soweit notwendig im weiteren Verfahren vertieft und ergänzt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen mit der Umsetzung der Planung verbunden. Auch bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen keine Prognoseunsicherheiten. Von daher ist ein Monitoring (-konzept) für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Um vorsorglich unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Planes unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt und zwar für den Fall, dass bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale / -funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

Weiterhin sind die 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von möglicherweise nachteiligen Umweltauswirkungen (z.B. Pflanz- oder Erhaltungsgebote) werden auf Vollzug überprüft.

6. Zusammenfassung des Umweltberichts

<p>Kurzbeschreibung des Vorhabens: Überplanung eines bereits heute bestehenden Gewerbegebietes</p>	
<p>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes: Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987 - „Abstandsliste zum Abstandserlass 2007“ (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, V - 3 - 8804. 25.1 v. 6.6.2007) - „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“ - „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“ - „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ <p>Verbesserung des Klimas durch Ausweitung von Grünflächen, Pflanzstreifen , Baumpflanzungen etc. Baumschutz</p>	
<p>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Lärmgutachten stellt bereits vorhandene Grenzwertüberschreitungen fest - Plangebiet bis auf den westlichen Randbereich (bewachsene Böschung) weitgehend versiegelt. - im Plangebiet bestehen Altlastenverdachtsflächen - Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. - Klimatoptyp „Gewerbeklima“ 	
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</p>	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Schalltechnische Untersuchung zeigt Überschreitungen auf, die nicht durch die Planung ausgelöst werden, die Planung verbessert den Schutzanspruch von Wohnnutzungen; Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch zusätzliche Emissionen aus dem Bereich „Gewerbe“ und „Gebäudeheizung“. Verringerung der potentiellen Emissionen durch Festsetzung Misch- statt Gewerbegebiet und durch Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Keine erheblichen o. nachhaltigen Beeinträchtigungen
3. Schutzgut Boden	Keine erheblichen o. nachhaltigen Beeinträchtigungen

4. Schutzgut Wasser	Keine erheblichen o. nachhaltigen Beeinträchtigungen
5. Schutzgut Luft	Evtl. zusätzliche Emissionen aus den Bereichen "Gewerbe " und "Gebäudeheizung". Verringerung der potentiellen Emissionen durch Festsetzung Misch- statt Gewerbegebiet und durch Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen
6. Schutzgut Klima	Keine erheblichen o. nachhaltigen Beeinträchtigungen. Vielmehr Abmilderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite bei Umsetzung der textlichen Festsetzungen zur Sicherung vorhandener Grünstrukturen sowie zur Begrünung und Bepflanzung.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen o. nachhaltigen Beeinträchtigungen
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Einzelhandelsbetriebe nach bestehendem Planungsrecht möglich.</p>
<p>Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen: Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor.</p>
<p>Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung: Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.</p>
<p>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt. - Festgesetzte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden auf Vollzug überprüft.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Der Planentwurf basiert auf dem in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Entwurf und setzt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange um. Dabei ist der Ausschluss des Einzelhandels von besonderer Bedeutung.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen, die Einschränkung der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen greifen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten 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 und
- in Bezug auf die Überbaubarkeit um das Gewerbegebiet zu gliedern und abzuschirmen.

X. Bodenordnung

Im gegenwärtigen Planungsstand ist keine Notwendigkeit bodenordnerischer Maßnahmen erkennbar.

Die für die Verbreiterung der Straße „Barbarakirchgang“ notwendigen Flächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Essen. Die restlichen Flächen (Barbarakirchgang 14 und 16) sollen freihändig erworben werden.

Notwendige Flächen für den Ausbau der Kreuzung Burggrafenstraße/Gerlingstraße sollen freihändig erworben werden.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen basieren weitgehend auf den Festsetzungen der o.g. heute rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet. Diese setzen den Großteil des Plangebietes als Gewerbegebiete (im Durchführungsplan: „gewerbliche Nutzung“) fest. Dieses und auch die Festsetzung einer Grünfläche im äußersten Westen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Insofern ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Hinblick auf die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet sei darauf hingewiesen, dass auch die Festsetzung eines Mischgebietes in einem Teilbereich dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entspricht. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht aufgegeben. Vielmehr würde in diesem Fall eine „artverwandte“ Gebietsart festgesetzt, die sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen Entwicklung rechtfertigt (vgl. VGH Baden-Württemberg BRS. Bd. 32 Nr. 9).

Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellt für das Plangebiet ebenfalls überwiegend gewerbliche Baufläche (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB) dar. Im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes stellt der RFNP Wohnbaufläche dar. Westlich der Straße „Eiserne Hand“ wird eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die das Gelände der Feuerwehr betrifft. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des RFNP (Maßstab 1 : 50.000) geht diese zeichnerisch über die Grenzen des Geländes der Feuerwehr hinaus in Teile des Plangebietes. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, könnte somit der Bebauungsplan „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ auch aus dem RFNP entwickelt werden.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/07 „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 188 „Sessenberg“ und der Bebauungspläne Nr. 243 „Sessenberg, I. Änderung zu Nr. 188“ und Nr. 6/71 „Sessenberg, III. Änderung“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/07 „Burggrafenstraße / Eiserne Hand“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen Kosten für den Ausbau der Straße Barbarakirchgang. Die Grunderwerbskosten werden auf rd. 20.000 Euro beziffert. Hinzu kommen die heute noch nicht bekannten Kosten für den Ausbau.

Ob und inwieweit die Verbreiterung der Straße Barbarakirchgang eine Beitragspflicht nach § 8 KAG auslösen kann, kann erst bei vorliegender Ausbauplanung beurteilt werden.

Kosten für den notwendigen Rückbau der beiden Wohnhäuser und den dortigen Grunderwerb fallen für die Stadt Essen nicht an, da diese Maßnahme durch die EVAG als Bauherrin des benachbarten Parkplatzes - für dessen Verwirklichung die Aufgabe der Wohnnutzungen an dieser Stelle Voraussetzung ist - durchgeführt und finanziert wird.

Essen, 24.03.2009

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

gez. Franke

Thomas Franke
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Best

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand