

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5/00  
„DONNERSTRASSE“**

**Stadtbezirk IV  
Stadtteil: Dellwig**

**Begründung <sup>\*)</sup> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

<sup>\*)</sup> Stand: § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dez. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

---

**atelier stadt & haus  
planungs- und ingenieurgesellschaft mbH  
Essen – 28.08.2000**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
1.1 Formelles Aufstellungsverfahren	
1.2 Planungsanlaß und Planungsziele	
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>3. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4. Infrastrukturelle Situation</b>	<b>5</b>
<b>5. Städtebauliches Planungskonzept</b>	<b>6</b>
<b>6. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
6.1 Fläche für einen SB-Markt	
6.2 Grünordnung / Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	
6.3 Immissionsschutz	
6.4 Leitungsrechte / Schutzstreifen	
6.5 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>11</b>
<b>9. Kosten</b>	<b>11</b>
<b>10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>12</b>

## 1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 1.1 Formelles Aufstellungsverfahren

#### Einleitungsantrag

Die H + M Bauregie GmbH, Oer-Erkenschwick, hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist. Der Vorhabenträger ist über das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Verfügungsberechtigt.

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

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichten.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Dellwig in der Gemarkung Dellwig, Flur 6 und umfasst das Flurstück Nr. 100.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt 7.400 qm und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Donnerstraße,
- im Südwesten und Süden durch den Böschungsfuß der S-Bahnlinie Essen-Haltern,
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes Donnerstraße Nr. 195/197.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5/00 „Donnerstraße“ stellt auch gleichzeitig den Bezugsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem beigefügten Plan (unmaßstäbliche Verkleinerung) ersichtlich.

### 1.2 Planungsanlaß und Planungsziele

#### Planungsanlaß

Für die derzeit brachliegende Grünlandfläche südlich der Donnerstraße in Essen-Dellwig wird eine Nutzung durch den Bau eines SB-Marktes angestrebt. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes vorhanden, auch die Zentrenbereiche der umgebenden Stadtteile sind erst in einiger Entfernung zu erreichen. Die Größe des SB-Marktes soll zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nebenzentren auf eine Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

In Folge der vielfältigen Restriktionen, mit denen das Plangebiet belegt ist, sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 19/66 „Donnerstraße, Abschnitt Pausmühlenstraße bis Bf. E.-Dellwig-Ost“, der für die Grünlandflächen ein reines Wohngebiet festsetzt, bisher nicht verwirklicht worden. Dazu zählen in erster Linie die Lärmimmissionen, die in der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen S-Bahn-Linie Essen - Haltern und der Donnerstraße begründet sind. Des weiteren verläuft entlang der Bahnstrecke eine Bahnstromleitung, für die ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Daneben wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung von einer Gasleitung, ebenfalls mit Schutzstreifen, gequert.

Aufgrund der vorgenannten Restriktionen ist auch in absehbarer Zeit nicht mit der Verwirklichung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu rechnen, da unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen eine Wohnnutzung an diesem Standort als problematisch einzuschätzen ist. Gleichzeitig ist jedoch eine Inanspruchnahme dieser isoliert liegenden Fläche aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung eines baulichen Abschlusses des Siedlungsbereiches entlang der Donnerstraße bis zum Bahndamm wünschenswert.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang ein Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation der umliegenden Bevölkerung und eine Aufwertung dieses Teiles von Dellwig geleistet werden.

### **Planungsziele**

Neben dem oben beschriebenen grundsätzlichen Entwicklungsziel umfaßt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die folgenden Zielsetzungen:

1. Realisierung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>.
2. Errichtung von ca. 100 Stellplätzen.
3. Eingrünung des Gebäudes und der Stellplatzflächen.
4. Erschließung des Marktes und der Stellplätze durch Anbindung an die Donnerstraße.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **Flächennutzungsplan**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellte für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Allgemeine Grün- und Freiflächen dar. Weiterhin war innerhalb dieser Grün- und Freifläche eine Ver- und Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Umspannwerk dargestellt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines SB-Marktes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Es wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Mischgebietsfläche, in deren Rahmen die Errichtung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig ist, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19/66 „Donnerstraße, Abschnitt Pausmühlenstraße bis Bf. E.-Dellwig-Ost“. Dieser setzt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet in offener Bauweise und eine Beschränkung der Geschossigkeit auf II Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl auf 0,7 fest. Die Erschließung ist über eine Stichstraße, die in der Mitte des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung in das Gebiet hineinführt und in einem abschließenden Wendehammer endet, vorgesehen.

Die geplante Neunutzung des Grundstückes mit dem vorliegenden Vorhaben ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/66 wird daher für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dessen Rechtskraft außer Kraft gesetzt.

## **3. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen**

### **Städtebauliche Prägung**

Das Plangebiet befindet sich im Mittelpunkt des Stadtteils Dellwig im Nordwesten des Essener Stadtgebietes. Entlang der westlichen und der südlichen Grenze schließt sich der Bahndamm der S-Bahnstrecke mit dem Haltepunkt Essen-Dellwig-Ost an das Plangebiet an. Nach Norden grenzen jenseits der Donnerstraße unbebaute Grünflächen an, die zeitweise als Kirmesplatz genutzt werden und im Norden bis zur Köln-Mindener-Bahnstrecke reichen. Wohnbebauung grenzt an das Plangebiet lediglich im Osten an. Hier ist im Bereich zwischen der Rahmannstraße und der Donnerstraße eine I-III – geschossige Wohnbebauung vorzufinden. Im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäude wird eine Gaststätte betrieben. Die Bebauung im Umfeld ist darüber hinaus fast ausnahmslos durch Wohngebäude mit geneigten Dächern geprägt. Die Gebäude stehen meist traufständig zu den Straßen.

### **Grünbestand**

Das Grundstück wird momentan als Grünlandfläche genutzt und weist nur eine geringe Struktur- und Artenvielfalt auf. Es ist fast zur Hälfte von nahezu vegetationsfreier Fläche eingenommen. Die sich insbesondere parallel des Bahndammes erstreckenden Flächen werden von Brachflächen unterschiedlichen Strukturreichtums eingenommen. Die genaue Vegetationssituation ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und bewertet worden.

## **4. Infrastrukturelle Situation**

### **Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die L 299 Donnerstraße gesichert. Über diese Straße ist der Anschluß an das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Haltepunkt Essen-Dellwig-Ost der S-Bahnlinie Essen-Haltern. Desweiteren befindet sich an der Donnerstraße eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 103.

## **Technische Infrastruktur**

Der Bestand der technischen Infrastruktur wurde im bisherigen Verfahren bei den zuständigen Trägern abgefragt.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und ggf. Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Die Schmutzwasserbeseitigung soll über den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz in der Donnerstraße erfolgen.

## **Vorhandene Leitungstrassen**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von zwei Gasfernleitungen gequert. Diese Leitungen sind in einem Schutzstreifen von 4,0 m westlich der westlichen Leitung und 5,0 m östlich der östlichen Leitung von der Überbauung freizuhalten.

Des weiteren verläuft im südwestlichen Planbereich entlang der Bahntrasse ein Fernmeldekabel. Auch dieses ist von einer Bebauung freizuhalten.

Der Schutzstreifen der entlang der Bahnstrecke verlaufenden 110-kV Bahnstromleitung ragt ebenfalls in den südwestlichen Planbereich hinein.

Die Bepflanzung innerhalb der Schutzstreifen ist mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

## **5. Städtebauliches Planungskonzept**

### **Bebauung**

Das Gebäude des SB-Marktes wird im östlichen Planbereich errichtet. Durch die vorgesehene Nord-Süd-ausgerichtete Bebauungsstruktur wird eine weitgehende Abschirmung der Parkplatzflächen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung erreicht. Zwischen dem Gebäude und den angrenzenden Privatgrundstücken wird die Anlage von begrünten Freiflächen erfolgen.

Das Gebäude wird in eingeschossiger Bauweise mit leicht geneigtem Satteldach errichtet. Um eine Einfügung des Gebäudes in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, soll der Baukörper traufständig zur Donnerstraße hin in angedeuteter zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Südlich des Verkaufsgebäudes wird die LKW-Anlieferung errichtet, die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm von einer Mauer oder vergleichbaren baulichen Einrichtungen umfasst wird. Durch die Stellung des Gebäudes wird weiterhin eine Abschirmung der Stellplatzflächen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung, die östlich an das Vorhabengrundstück anschließt, erreicht.

### **Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung der Zufahrt und der Stellplätze an die Donnerstraße. Gegebenenfalls kann es zu kurzzeitigen Blockierungen des Straßenbahngleises in Richtung Frintrop kommen, wenn PKW aus Fahrtrichtung Borbeck auf das Vorhabengrundstück einbiegen wollen. Allerdings werden aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens auf der Donnerstraße von 5.500 Kfz (pro Tag und Richtung) und dem

nicht übermäßig hohem Besucherverkehr eines kleinflächigen SB-Marktes keine erheblichen Störungen des Straßenbahnverkehrs auftreten.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr werden in Stellplatzreihen auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Insgesamt werden ca. 100 Stellplätze im Plangebiet realisiert.

### **Begrünung**

Die Begrünung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie der verbleibenden Freiflächen bestimmt. Darüber hinaus erfolgt die Anlage eines Feuchtbiotopes im südöstlichen Planbereich zwischen dem Gebäude des SB-Marktes und der Böschung der Bahnlinie.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Das Vorhaben ist mit einer starken Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Um den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung nachzukommen, sind zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vom umweltbüro essen Versickerungsversuche und Bohrstocksondierungen durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde belegt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers der Gebäude und versiegelten Flächen ausgeschlossen ist. Auch wurde von der Anlage wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge abgeraten, da diese nur bei einer hinreichend leistungsfähigen Drainage dauerhaft sicher betrieben werden könnten. Da der Aufbau einer solchen Drainage allerdings einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde und letztendlich nur zu einer verzögerten Einleitung in die Kanalisation führen würde, sind gemäß § 51 a Landeswassergesetz die Voraussetzungen gegeben, die Niederschlagswässer der Kanalisation zuzuführen.

Dennoch soll im Rahmen der Ausführungsplanungen geprüft werden, ob das unverschmutzte Niederschlagswasser von Teilen der Dachflächen in das geplante Feuchtbiotop unter Beachtung der Schutzerfordernisse der umgebenden Nutzungen geleitet werden kann. Eine Zuleitung des Niederschlagswassers von allen versiegelten Flächen in den Bereich des Feuchtbiotops soll jedoch nicht erfolgen, da die Entwicklung eines wechselfeuchten Bereiches vorgesehen ist, und eine Aufnahme des gesamten Niederschlagswassers einen Ausbau der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Form eines Regenrückhaltebeckens mit Anschluss an das Kanalnetz erfordern würde.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Fläche für einen SB-Markt**

#### **Art der baulichen Nutzung**

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

Daher wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 – 11 BauNVO verzichtet und festgesetzt, dass im Geltungsbereich lediglich ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> zulässig ist. Aufgrund der vorgesehenen Abschirmung der Stellplatzflächen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung und der Einhausung der LKW-Anlieferung gehen von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung aus. Dieses wurde durch ein schalltechnisches Gutachten belegt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung des Baugebietes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Weiterhin begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Hochbauplanung auf ein Geschöß für das neu zu erstellende Gebäude des zukünftigen SB-Marktes.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine ausreichende und wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung des Grundstückes und sichern einen verträglichen räumlichen Übergang zu dem angrenzenden Wohngebiet.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen umfassen die Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes.

### **Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Zufahrten und Stellplätze des geplanten SB-Marktes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen können entsprechend der Hochbauplanung alle erforderlichen Stellplätze und Zufahrten untergebracht werden.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die privaten Stellplätze und Nebenanlagen und der Gewährleistung eines ausreichenden Anteils an begrünten Grundstücksflächen werden Stellplätze und Nebenanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verwiesen.

## **6.2 Grünordnung / Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits eine ansprechende Begrünung, andererseits die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sichergestellt.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine in Teilen versiegelte Fläche, die nur wenig Bewuchs aufweist und keine nennenswerten Funktion für Natur und Landschaft besitzt.

Obwohl keine hohe ökologische Qualität im Plangebiet zu verzeichnen ist, ist mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser wird durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes weitgehend kompensiert.

Entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden, dass je 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Des Weiteren sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitere 10 mittel- bis großkronige Laubbäume östlich des geplanten Gebäudes zu pflanzen und südlich des Gebäudes ein Feuchtbiotop anzulegen. Darüber hinaus wird der verbleibende Grundstücksstreifen entlang der Bahnlinie zwischen dem Böschungsfuß und den vorgesehenen Stellplatzflächen mit Sträuchern und Bäumen ergänzt. Da sich diese Fläche innerhalb der Schutzstreifen der Bahnstromleitung und der Gasleitungen befindet, ist hier allerdings eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die weitere Konkretisierung der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Auch mit Realisierung der vorgenannten Maßnahmen konnte der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 1.835 ökologischen Werteeinheiten.

Eine weitere Reduzierung der Bebauung zugunsten der Schaffung von Grünflächen konnte nicht mehr erfolgen. Auch war eine weitere Aufwertung der Freiflächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da die größtmögliche und sinnvollste Aufwertung dieser Flächen bereits festgesetzt worden ist. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch nicht um entsprechende Flächen erweitert werden konnte, ist die Durchführung von weiteren Kompensationsmaßnahmen und damit die vollständige Deckung des Kompensationsdefizites innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Auf die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde verzichtet, da die Suche einer geeigneten Kompensationsfläche und die Schließung von vertraglichen Regelungen vor dem Hintergrund der geringen absoluten Größe des Kompensationsdefizites als unverhältnismäßig bewertet wurde.

### 6.3 Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden. Die genannten Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Zum Schutz der angrenzenden Gärten und der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch den LKW-Anlieferverkehr ist festgesetzt, dass die vorgesehene Anlieferzone durch geeignete bauliche Maßnahmen in östliche und südliche Richtung abzuschirmen ist. Damit wird ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung gewährleistet. Dieses wurde durch eine gutachterliche Untersuchung des Institutes für Lärmschutz, Düsseldorf, belegt. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 50 dB(A) tags für das angrenzende, reine Wohngebiet werden nicht überschritten. An den Immissionspunkten auf der Gebäuderückseite, die zum Vorhabengrundstück orientiert sind, treten maximale Beurteilungspegel von 36,6 dB(A) auf. Dagegen sind an den straßenseitigen Gebäudefronten aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens der Donnerstraße Beurteilungspegel von bis zu 48,8 dB(A) zu verzeichnen. Da bei der Ermittlung der Beurteilungspegel sowohl die PKW-An- und Abfahrt und die Parkplatzfrequentierung als auch die LKW-An- und Abfahrt einschließlich Entladevorgänge berücksichtigt worden sind, ist insgesamt von keinen erheblichen Lärmbelastungen durch das Vorhaben auf die angrenzende Wohnbebauung auszugehen.

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

#### 6.4 Leitungsrechte / Schutzstreifen

Nach den Maßgaben des Leitungsträgers ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für das vorhandene Fernmeldekabel im Plangebiet ein Leitungsrecht entsprechend des erforderlichen Schutzstreifens im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Schutzstreifen der Gasfernleitungen und der 110 KV-Bahnstromleitung wurden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die Flächen der Schutzstreifen fallen ausschließlich mit nicht überbaubaren Flächen zusammen, so dass eine Bebauung innerhalb dieser Bereiche ausgeschlossen ist. Sie liegen allerdings teilweise innerhalb von Flächen, auf denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Bäume und Sträucher gepflanzt werden. In den vorhabenbezogenen Bebauung ist daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden, nach der alle Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen, insbesondere Bepflanzungen, mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen sind.

Zusätzlich ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger der 110 KV-Bahnstromleitung eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, nach der die zu pflanzenden Bäume innerhalb des Schutzstreifens eine Wuchshöhe, die einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen gewährleistet, nicht überschreiten dürfen. Weitergehende Regelungen, auch hinsichtlich der Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der maximalen Wuchshöhe, die grundsätzlich vom Eigentümer durchzuführen sind, sind im Durchführungsvertrag getroffen worden.

#### 6.5 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

##### Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes sind Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen worden:

- Meldepflicht bei Bodendenkmalen
- Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen
- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten.

##### Nachrichtliche Übernahmen

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Bahnstromleitung. Der Schutzstreifen dieser Leitung liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er ist als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

Weiterhin ist die Lage der beiden Gasfernleitungen und der zugehörigen Schutzstreifen, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung queren, nachrichtlich übernommen worden.

## 7. Auswirkungen der Planung

Neben dem Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung im Essener Nordwesten ist die Planung nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand insbesondere mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

### Verkehr

- Erschließung des SB-Marktes und der Stellplätze durch die Anbindung an die Donnerstraße.
- Voraussichtlich geringfügige Zunahme des PKW-Verkehrs auf der Donnerstraße.

### Naturhaushalt und Landschaft / Begrünung

- Überbauung von Grünlandflächen und somit Veränderung des Landschaftsbildes ohne erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

### Wasser- und Bodenhaushalt

- Erhöhung des Anteils an versiegelten Bodenflächen ohne erhebliche Auswirkungen auf den Wasser- und Bodenhaushalt.
- Kompensation durch Schaffung eines Feuchtbiotopes, in das gegebenenfalls ein Teil des Niederschlagswassers eingeleitet werden kann.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig, da sich das betroffene Grundstück ausschließlich in der Verfügungsberechtigung eines privaten Eigentümers befinden.

## 9. Kosten

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden insgesamt durch den Investor übernommen.

## 10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Donnerstraße“ werden die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/66 „Donnerstraße, Abschnitt Pasmühlenstraße bis Bf. E.-Dellwig-Ost“, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Donnerstraße“ betreffen.

Aufgestellt:

Essen, 28.08.2000  
atelier stadt & haus


  
del Vecchio

Geschäftsbereich Planen und Bauen

Best  
Geschäftsbereichsvorstand 6





  
Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

  
Franke  
Amtsleiter