

STADT ESSEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 10/98
"HELLWEG-BAUMARKT AKTIENSTRASSE"**

**Stadtbezirk IV
Stadtteil: Schönebeck**

BEGRÜNDUNG
gem. § 9(8) BauGB

**atelier stadt & haus
Essen – 09.12.1998**

Inhalt	Seite
1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	3
1.1 Planungsanlaß	3
1.2 Planungsziele und Auswirkungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Eigentumsverhältnisse	7
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Flächennutzungsplan - FNP -	7
2.2 Verbindliche Bauleitplanung	8
3. Städtebauliche Situation	9
3.1 Lage im Stadtgebiet	9
3.2 Städtebauliche Prägung	9
3.3 Grünflächen und Grünbestand	10
3.4 Infrastrukturelle Situation	10
3.5 Altlasten / Immissionsschutz	11
4. Grundzüge der städtebaulichen Planung	13
5. Inhalte des Bebauungsplanes	13
5.1 Sondergebiet (SO)	13
5.2 Mischgebiet (MI)	16
5.3 Erschließung	17
5.4 Grünordnung / Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft	19
5.5 Immissionsschutz	21
5.6 Ver- und Entsorgung	22
5.7 Kennzeichnungen / Hinweise	22
5.8 Gestaltung	23
6. Flächenbilanz	23
7. Kostenschätzung	23
8. Auswirkung der Planung / Umweltverträglichkeitsprüfung	24

1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1.1 Planungsanlaß

Die Johannes Beese GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG mbH, Borussiastraße 112 in Dortmund, betreibt auf dem Grundstück südlich des Stoetzelweges an der Aktienstraße den Hellweg-Baumarkt. Zur Aufwertung des Baumarktangebotes und zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit strebt der Betreiber den Neubau und die Erweiterung des Baumarktes an. In diesem Zusammenhang wurde in Einklang mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 36/72 zunächst die Planung eines zweigeschossigen Baumarktes auf den derzeitigen Grundstücksflächen erstellt. Zwischenzeitlich wurden vom Vorhabenträger die ehemaligen Grundstücke der Bäcker- und Konditoren Genossenschaft eG (BÄKO) Rhein-Ruhr nördlich des Stoetzelweges erworben. Von seiten des Vorhabenträgers wird damit nunmehr der Neubau und die Erweiterung des Bau- und Grünmarktes in eingeschossiger Bauweise unter Einbeziehung des BÄKO-Grundstückes angestrebt. Eine zusammenhängende Überplanung der beiden Grundstücksbereiche erfordert die Entwidmung des Stoetzelweges und die Übereignung der öffentlichen Straßenflächen an den Vorhabenträger.

Die angestrebte Baumaßnahme steht in Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Essen für diesen Teilbereich, wie sie auch bereits in der städtebaulichen Ideensammlung zum Strukturkonzept Großraum Borbeck Eingang gefunden hat. Danach besteht das grundsätzliche Ziel, den Gewerbebereich an der Aktienstraße funktional von den Wohngebieten „Im Wulve“ zu trennen und die unterschiedlichen Baugebiete räumlich gegeneinander zu gliedern. Dies wurde bereits mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanentwurfes Aktienstraße / Westerbergweg eingeleitet, nach dessen Festsetzungen der Boehnertweg von der Lautstraße abgebunden wird, um einen Teil des gewerblichen Ziel- und Quellverkehrs aus den Wohngebieten herauszuhalten. 1997 wurde für die BÄKO-Grundstücke im Hinblick auf den Aufstellungsbeschuß für einen neuen Bebauungsplan mit der Zielsetzung, für das ehemalige BÄKO-Gelände im Kontext mit den vorhandenen Strukturen ein Wohngebiet zu entwickeln, eine Veränderungssperre erlassen.

Mit der vorliegenden Planung besteht nunmehr die Chance, diese Entwicklungsziele umzusetzen und damit

- den gewerblichen Ziel- und Quellverkehr vollständig an die Aktienstraße anzubinden und eine Durchfahrung der Wohngebiete „Im Wulve“ zu unterbinden und
- eine durchgehende Fuß- und Grünwegeverbindung von der Frintroper Straße (Anschluß an den Grünzug Borbecker Schloßpark) bis zur Lautstraße (Anschluß an den Grünzug im Bereich der Stadtgrenzen Essen/Mülheim) ohne Überlagerung mit dem Individualverkehr zu realisieren.

Darüber hinaus kann durch die Bebauung des ehemaligen BÄKO-Geländes mit einem Teilbereich des Baumarktes, der als großflächiger Einzelhandel als nicht schädlich für die Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren einzustufen ist, die Diskussion und Auseinandersetzung über die Nachfolgenutzung dieses Grundstückes durch Einzelhandelsnutzungen beendet werden.

Dies ist auch vor dem Hintergrund zu bewerten, daß auf dem benachbarten Hellweg-Grundstück bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine entsprechende Vergrößerung der Baumarktfächen zulässig ist.

Das geplante Bauvorhaben ist auf der Grundlage der für den betroffenen Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne nicht zulässig. Da über die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen Einvernehmen zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger besteht, soll zur

planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens das Aufstellungsverfahren über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt werden. Neben den Grundstücken des Vorhabens werden zur Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzende Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

1.2 Planungsziele und Auswirkungen

Neben den oben beschriebenen grundsätzlichen Entwicklungszielen umfaßt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die folgenden Zielsetzungen:

1.2.1 Neubau und Erweiterung des vorhandenen Baumarktes im Rahmen eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ mit folgenden Verkaufsflächenanteilen:

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| - Baumarkt | max. 8800 m ² |
| - Grünmarkt | max. 1500 m ² |
| - Freilager | max. 3000 m ² |
| - Gesamtverkaufsfläche: | max. 13.300 m ² |
- Als Anteil von der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird für das sogenannte Rand- bzw. Nebensortiment des Bau- und Gartenmarktes, das unter Berücksichtigung der örtlichen Angebotssituation möglicherweise von zentrenrelevanter Bedeutung sein könnte, eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² festgesetzt.
 - Erhalt des ehemaligen Verwaltungsgebäudes BÄKO und des derzeitigen Verwaltungsgebäudes von Hellweg und Nutzung als Bürogebäude mit einer Bürofläche von insgesamt max. 4500 m².

1.2.2 Städtebauliche Neuordnung

- Neubau des Boehnertweges mit Anbindung an die Aktienstraße
- Rückbau des südwestlichen Abschnittes des Boehnertweges und teilweise Einbeziehung in eine öffentliche Grünfläche als Fußwege- und Grünverbindung zwischen Frintroper- und Lautstraße
- Rückbau des nördlichen Abschnittes des Stoetzelweges und Abbindung des westlichen Abschnittes zur Trennung des Ziel- und Quellverkehrs der Gewerbe- und Wohngebiete
- Planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes an der Frintroper Straße unter Einbeziehung des angrenzenden Grundstückes
- Planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität für die vorhandene Umspannstation der RWE.

1.2.3 Auswirkungen

Städtebauliche Neuordnung

Bei Umsetzung der vorgenannten Planungsziele wird insgesamt eine qualitative Verbesserung der nordwestlich des Boehnertweges liegenden Wohnsiedlungsbereiche erwartet. Die Entflechtung der Wohn- und Gewerbeerschließung, die ausschließliche Ausrichtung auf die Aktienstraße und die Neugestaltung einer Grün- und Wegeverbindung unter Entwidmung des nordöstlichen Abschnittes des Boehnertweges als räumlicher Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen unterstützt die Ziele des in der Aufstellung befindlichen Bauungs-

planes Nr. 5/91 „Band-/Roß-/Lohstraße“ zur Verdichtung und Aufwertung der angrenzenden Wohngebiete.

Großflächiger Einzelhandel

Von besonderer Bedeutung ist die Beurteilung möglicher Auswirkungen der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes sowie auf die Nachbargemeinden.

Die grundsätzliche Festsetzung eines Bau- und Gartenmarktes mit einem zulässigen, allgemein baumarkttypischen Kernsortiment wird grundsätzlich nicht als zentrenrelevant angesehen (vgl. Arbeitshilfe zum Einzelhandelserlaß des Landes NRW, Entwurf Februar 1997 und weitere Quellen).

Der Standort Aktienstraße/Frintroper Straße zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr aus. Auch die Anbindung an die Essener Innenstadt und die umgebenden Stadtteile kann als gut bezeichnet werden. Die Nachbarstädte Mülheim und Oberhausen sind, bedingt durch die Lage des Standortes an den Hauptverkehrsachsen, im engeren Einzugsbereich gelegen und vom Plangebiet aus gut erreichbar. Der Standort wird daher aufgrund seiner Lage und den Anbindungen an das Hauptverkehrsnetz als teilintegriert eingestuft.

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein großflächiger Baumarkt ohne besondere Einschränkungen des zulässigen Randsortimentes. Dieses derzeit zulässige Rand- bzw. Nebensortiment kann in Abhängigkeit von der jeweiligen Angebotssituation durchaus als zentrenrelevant eingestuft werden.

Diese derzeit planungs- und bauordnungsrechtlich nicht klar definierte Situation soll mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbessert und einer eindeutigen Klärung zugeführt werden. Durch die textlichen Festsetzungen wird das zulässige Sortiment zunächst grundsätzlich auf das Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes beschränkt.

Es ist darüber hinaus allgemein festzuhalten, daß Baumärkte der neuen Generation zunehmend und umfassend über Rand- und Zusatzsortimente verfügen, die entweder auch zentrenrelevant sind oder sein können. Vor diesem Hintergrund erscheint es richtig, dem im Plangebiet zulässigen Bau- und Gartenmarkt nicht die Möglichkeit zu verwehren, auf dem Boden der formellen und materiellen Legalität und ohne verdeckte Sortimentsverschiebungen mit diesen Märkten zu konkurrieren.

Das angestrebte Vorhaben liegt derzeit im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, nach deren Festsetzungen umfangreiche Einzelhandelsnutzungen (auch zentrenrelevant) zulässig sind.

Auf der Grundlage der vorstehenden Abwägung wird daher die Zulässigkeit von Rand- bzw. Nebensortimenten auf insgesamt maximal 700 qm beschränkt, Hierunter fallen die in Abhängigkeit von der Angebotssituation möglicherweise zentrenrelevanten Sortimente, z.B. auch die Artikel eines Zoomarktes.

Bei einer Beschränkung auf maximal 700 qm Verkaufsfläche liegt der neben dem Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes zulässige Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten damit unterhalb der von dem Bundesverwaltungsgericht festgesetzten Grenze der Großflächigkeit.

Bei isolierter Betrachtungsweise käme es nach der Dogmatik des § 11 Abs. 3 BauNVO deshalb auf die Verursachung städtebaulicher Auswirkungen nicht an. Bei der hier jedoch gebotenen summierenden Betrachtungsweise kann von folgendem ausgegangen werden: Der

Baumarkt-/ Gartenmarktbereich wird sich umsatzfördernd auf den kleinflächigen Bereich des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten auswirken. Die Auswirkungen sind jedoch wegen der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 700 qm überschaubar und ebenfalls beschränkt. Soweit sich die Zulassung des zentrenrelevanten Sortimentes auf die Attraktivität des Einzelhandels mit dem Kernsortiment des Baumarktes / Gartenmarktes auswirkt, ist das unschädlich, da es sich hierbei nicht um eine zentrenrelevante Einzelhandelstätigkeit handelt.

Weitere Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist weiterhin mit Auswirkungen verbunden, für die teilweise im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages entsprechende Regelungen getroffen werden müssen:

- Durchführung eines Änderungsverfahrens für den FNP
- Durchführung eines Entwidmungsverfahrens für Teilflächen des Boehnert- und Stoetzelweges und Übereignung der Teilflächen durch die Stadt Essen an den Vorhabenträger
- Umplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den zu entwidmenden Teilabschnitten des Boehnert- und Stoetzelweges und Neuverlegung der Leitungen
- Neubau eines beampelten Knotenpunktes Aktienstraße/Boehnertweg mit Querung der Straßenbahngleistrassen durch Linksabbieger
- Entlastung des Knotenbereiches Aktien-/Frintroperstraße, da ein Teil des Linksabbiegeverkehrs bereits an den neuen Knoten Aktienstraße/Boehnertweg abgeführt werden kann.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt westlich der Aktienstraße und südlich der Frintroper Straße im Stadtteil Schönebeck in der Gemarkung Schönebeck, Flur 1. Es umfaßt im wesentlichen die Flächen des derzeitigen Hellweg-Baumarktes und des ehemaligen Geländes der BÄKO Rhein-Ruhr. Um die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 22/68 „Westerberg, II. Änderung“ südlich der Frintroper Straße einer geänderten städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich anzupassen, werden die Flurstücke an der Frintroper Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden Gewerbebandes mit punktuellen Wohnbebauungen, das sich seit den 60er Jahren an der Aktienstraße zwischen der Frintroper Straße und der Straße „Im Wulve“ etabliert hat. Im nordwestlichen und südöstlichen Anschluß an das Gewerbeband schließen sich größere zusammenhängende Wohngebiete an.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg-Baumarkt Aktienstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke entlang der Straßen „Im Wulve“ sowie „Stoetzelweg“, die westlichen Grenzen des bestehenden Fußweges zwischen Stoetzelweg und Bandstraße, sowie die westliche Grenze des derzeitigen Spielplatzes zwischen Boehnertweg und Frintroper Straße
- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Frintroper Straße

- Im Osten durch die östliche bzw. westliche Straßenbegrenzungslinie der Aktienstraße, wobei die Überquerung der Straße auf der Grenze des Bebauungsplanes 22/68 „Westerberg, II. Änderung“ verläuft
- Im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der vom Boehnertweg abzweigenden Stickerschließung sowie die südliche Grenze des Flurstückes 509

Das Plangebiet umfaßt in diesen Abgrenzungen ca. 4,45 ha.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg-Baumarkt Aktienstraße“ befindet sich der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser umfaßt das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet, die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Boehnertweges sowie die festgesetzten Verkehrsflächen. Insgesamt umfaßt dieser Bereich ca. 4,2 ha. Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichten.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (derzeitiger Baumarkt und BÄKO-Gelände) befinden sich in der Hand des Vorhabenträgers bzw. stehen dem Vorhabenträger, durch notariell beurkundete Erklärungen der jeweiligen Eigentümer gesichert, zur Verfügung.

Der Stoetzelweg befindet sich ebenso wie die Flächen für die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen auf Grundstücksflächen, die im Eigentum der Stadt Essen stehen.

Die Flächen südlich der Frintroper Straße, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden, befinden sich im Eigentum der Stadt Essen, der RWE AG und privater Grundstückseigentümer.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan - FNP -

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die folgenden Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen für den überwiegenden Teil des Planbereiches
- Allgemeine Grün- und Freiflächen entlang der Frintroper Straße und im Verlauf des Boehnertweges
- Die Aktienstraße als überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Sondergebietes, eines Mischgebietes sowie einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Es ist daher vorgesehen, parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung eines Sondergebietes Baumarkt/Gartenfachmarkt, einer Mischgebietsfläche und einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der ergänzenden Darstellung Elektrizität durchzuführen.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt, so daß davon auszugehen ist, daß mit Wirksamkeit dieser Änderung die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg-Baumarkt Aktienstraße“ mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen drei rechtsverbindliche Bebauungspläne. Die vorgesehene Neunutzung der Grundstücke mit dem vorliegenden Vorhaben ist bei den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne nicht möglich. Daher sollen die Bebauungspläne für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dessen Rechtskraft aufgehoben werden.

Bebauungsplan Nr. 36/72

Der südliche Teilbereich des derzeitigen Baumarktes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 36/72 „Lohstraße / Pollstraße“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet fest. Weiterhin wird eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 sowie die Zulässigkeit von II-Vollgeschossen festgesetzt. Für die Fläche des Stoetzelweges setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest.

Diese Festsetzungen würden grundsätzlich die Erweiterung des Baumarktes auf dem jetzigen Grundstück ermöglichen.

Bebauungsplan 22/68 „Westerberg, II. Änderung“

Nördlich des Stoetzelweges liegt der Planbereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 22/68 „Westerberg, II. Änderung“. Dieser Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen auf den damaligen Gebäudebestand beschränkt. Für die Grundstücke entlang der Frintroper Straße setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest.

Da diese Festsetzung den vorhandenen Nutzungen (Trafostation, Wohnbebauung) widerspricht und eine Aufhebung dieser Nutzungen nicht zu erwarten ist, werden die Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bestand bestätigt.

Bebauungsplan Nr. 283 „Westerberg“

Die Straßenverkehrsfläche des Boehnertweges und die angrenzende Grünfläche sowie ein Teil des Stoetzelweges liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 283 „Westerberg“. Dieser setzt für diese Bereiche Verkehrsflächen bzw. Grünflächen fest. Die nordwestlich anschließenden Wohngebiete werden als reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Aktienstraße / Westerbergweg“

Südlich des Vorhabenbereiches befindet sich der Bebauungsplan „Aktienstraße / Westerbergweg“ im Aufstellungsverfahren. Im Gegensatz zum derzeit noch auf diesen Flächen gültigen Bebauungsplan Nr. 36/72 sieht der Bebauungsplanentwurf im wesentlichen die Festsetzung von Sondergebieten für Büro- und Verwaltungsgebäude und großflächigen Einzelhandel sowie ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet vor.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg-Baumarkt Aktienstraße“ sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aktienstraße / Westerbergweg“ hinsichtlich der Grün- und Verkehrsflächen abgestimmt.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Schönebeck. Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen Aktienstraße und Frintroper Straße. Über die Aktienstraße ist die Anschlußstelle Mülheim-Winkhausen der Autobahn A 40 in einer Entfernung von ca. 1,8 Kilometern sowie die Innenstadt von Mülheim zu erreichen. Die Frintroper Straße stellt die Verbindung mit dem Stadtkern Essens, den westlichen Stadtteilen im Stadtgebiet und der Stadt Oberhausen dar. Die Essener und Mülheimer Innenstädte sind jeweils ca. 5,5 Kilometer entfernt.

Die Lage im Umfeld der Städte Essen, Oberhausen und Mülheim und die Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen bilden gute Voraussetzungen zur vorgesehenen Erweiterung des vorhandenen Baumarktes.

3.2 Städtebauliche Prägung

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen gewerblich genutzte und brachliegende Flächen innerhalb eines Gewerbebandes, welches sich entlang der Aktienstraße bis zur Frintroper Straße im Norden erstreckt.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird südlich des Stoetzelweges durch die Gebäude des Hellweg-Baumarktes in einer Größe von ca. 4344 m² geprägt. Neben ein- und zweigeschossigen, gewerblich genutzten Hallen ist zur Aktienstraße ein viergeschossiges Bürogebäude vorhanden.

Nördlich des Stoetzelweges befinden sich die derzeit nicht mehr genutzten Gebäude der BÄKO Rhein-Ruhr. Den eingeschossigen Produktionshallen ist zur Aktienstraße ein zweigeschossiges Bürogebäude vorgelagert, daß in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt werden soll. Zur Frintroper Straße schließt sich ein zweigeschossiges Wohngebäude und eine eingeschossige Schaltanlage des RWE und eine Umspannstation der EVAG an.

Der Charakter der angrenzenden Stadtteile Bedingrade, Schönebeck und Frintrop ist durch ihre hauptsächliche Funktion als Wohnstandort geprägt. Das Gewerbeband entlang der Aktienstraße stellt die einzigen gewerblich genutzten Flächen in diesem Teil des Stadtgebietes dar.

Dementsprechend ist die Bebauung im Umfeld vorwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes schließt sich eine ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorhanden, die im Rahmen des zur Zeit in der Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 5/91 „Bandstraße/Roßstraße/Lohstraße“ als reine bzw. allgemeine Wohn-

gebiete planungsrechtlich gesichert werden. Auch die östlich der Aktienstraße gelegene Wohnbebauung wird im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 283 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.3 Grünflächen und Grünbestand

Grünflächen und Bäume befinden sich im Plangebiet im wesentlichen auf den städtischen Flurstücken westlich des Boehnertweges (Flurstück 888) und des Spielplatzes an der Frintroper Straße sowie im nördlichen Bereich des ehemaligen BÄKO-Grundstückes.

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Umweltbüro Essen ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wurden Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt aufzeigt, die größtenteils in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

3.4 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Über die Aktienstraße (Landesstraße L 445) besteht ein direkter Anschluß an die Anschlussstelle Mülheim-Winkhausen der BAB - A 40 in einer Entfernung von ca. 1,8 km.

Über die Frintroper Straße (Bundesstraße B 231) ist der Anschluß an das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort gut an die benachbarten Stadtteile und die Innenstadt von Essen angebunden.

Die Verkehrsbelastungen auf den betroffenen Abschnitten dieser Straßen betragen für 1997 ca. 18.800 Kfz/24 h für die Frintroper Straße und ca. 15.000 Kfz/24 h für die Aktienstraße.

Beide Straßen befinden sich in der Baulastträgerschaft der Stadt Essen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit von der Aktienstraße aus über den Stoetzelweg. Aufgrund des in der Straßenmitte verlaufenden separaten Straßenbahnkörpers besteht allerdings nur die Möglichkeit, von der Aktienstraße rechts einzubiegen bzw. aus dem Stoetzelweg rechts in die Aktienstraße abzubiegen. Ausgehend vom Stoetzelweg erfolgt die weitere Erschließung über den Boehnertweg, von dem eine Stichstraße als Sackgasse bis auf das benachbarte Deichmann-Grundstück abzweigt. Da der Boehnertweg südlich des Plangebietes auch von der Lautstraße bzw. die Straße „Im Wulve“ aus zu erreichen ist, kam es bisher zu Belastungen der angrenzenden Wohnbereiche durch Gewerbeverkehr und ein relativ hohes Verkehrsaufkommen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung der inneren Erschließung zur Entflechtung der Wohn- und Gewerbeverkehre, so daß insgesamt eine Entlastung der Wohngebiete erreicht werden kann.

ÖPNV

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich im Kreuzungsbereich Frintroper Straße / Aktienstraße eine Straßenbahnhaltestelle der Linien 104 und 105. Von dort ist das Stadtzentrum von Essen in ca. 20 Minuten und das Stadtzentrum von Mülheim ebenfalls in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als befriedigend bezeichnet werden.

Fuß- und Radwege

Fußwege sind entlang der Erschließungsstraßen vorhanden. Darüber hinaus verläuft eine Fußwegeverbindung von der Frintroper Straße über den Spielplatz entlang des ehemaligen BÄKO-Grundstückes bis zum Stoetzelweg.

Entlang der Aktienstraße befindet sich ein Radweg.

Ver- und Entsorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand verlaufen in den Straßenabschnitten des Plangebietes

- Telefonleitungen der Telekom AG
- Niederspannungsleitungen der RWE Energie AG
- Wasser- und Gasleitungen der Stadtwerke Essen
- Abwasserkanäle der Stadt Essen.

Von seiten der maßgeblichen Leitungsträger bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine der mit Realisierung des Bauvorhabens verbundene Abbindung bzw. Verlegung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Stoetzel- und des Boehnertweges. Die im Zuge der Baumaßnahmen zu verlegenden Leitungen werden nach Endwidmung des Boehnertweges und des Stoetzelweges bei Bedarf grundbuchrechtlich gesichert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf einem Grundstück an der Frintroper Straße eine 10-kV-Schaltanlage, die nach Angaben der RWE Energie AG auch weiterhin für die örtliche Stromversorgung erforderlich ist und mittelfristig erhalten bleiben muß.

3.5 Altlasten / Immissionsschutz

Altlasten

Auf dem Betriebsgelände der BÄKO Rhein-Ruhr befanden sich neben den Lagerhallen und Bürogebäuden auch PKW-Garagen mit einer Wartungshalle, Öl- und Benzinabscheider sowie eine Betriebsstankstelle mit unterirdischen Kraftstofftanks. Weiterhin sind im Untergrund zwei Heizöltanks vorhanden. Eine Verunreinigung des Untergrundes mit Schadstoffen konnte aufgrund des Vorhandenseins dieser kontaminationsträchtigen Anlagenteile nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist im Dezember 1995 vom Büro für Bodentechnik Michael Clemens + Ingenieure, Düsseldorf, eine Ersterkundung für das Betriebsgelände durchgeführt worden. Sie bezog sich ausschließlich auf das BÄKO-Betriebsgelände. Zur Erkundung des Untergrundes auf chemische Verunreinigungen und zur Ausarbeitung der Ersterkundung wurden insgesamt 19 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Drei Sondierungen sind als Bodenluftentnahmepegel ausgebaut worden.

Ein Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit den Grenz- und Richtwerten der Holländischen Liste und der LAGA-Liste ergab, daß nur vereinzelt erhöhte Verunreinigungen mit PAK und Kohlenwasserstoffen festgestellt worden sind. Nach Angaben des Gutachtens ist ein Teil dieser Verunreinigungen wahrscheinlich durch Überlaufen beim Befüllen der Tankanlagen entstanden. Ein weiterer Teil der Verunreinigungen rührt von den Teer- und Asphaltdecken bzw. dem Gußasphalt im Hallenboden her. Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten keine Verunreinigungen in der Bodenluft.

Aufgrund der gemessenen Verunreinigungen sind keine besonderen Sanierungs- oder Entsorgungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings sind im Rahmen der Abbrucharbeiten der Gußasphalt sowie die Teer- und Asphaltdecke abzufräsen und einer Wiederverwertungsanlage

zuzuführen. Die aufgefüllten Böden im Untersuchungsgebiet können einer Deponie der Klasse 2 zugeführt werden. Die Tankanlagen sind fachgerecht zu reinigen und zu entsorgen. Nach dem Entfernen der Tanks sollen die Aushubsohle und die Böschungen beprobt und gegebenenfalls ausgeschachtet und entsorgt werden.

Weiterhin wurde im Jahre 1996 durch das Ingenieurbüro Siedek und Kügler, Essen-Kettwig, eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Gelände des derzeitigen Hellweg-Baumarktes südlich des Stoetzelweges durchgeführt. Da im Zufahrtbereich des Baumarktes eine ehemalige Tankstelle aufstand, wurde die Altlastenuntersuchung durchgeführt, um bei einer nachweisbaren Belastung des Geländes entsprechende Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Zur Erkundung möglicher Altlasten wurden auf dem Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Rammkernbohrungen abgeteuft. Eine Bohrstelle wurde zu einer Bodenluftmeßstelle ausgebaut.

Demnach besteht ein Sanierungsbedarf im Bereich einer Mineralölverunreinigung nördlich des bestehenden Baumarktgebäudes. Es wird empfohlen, den betroffenen Bereich bis in einer Tiefe von 4,0 bis 5,0 m auszukoffern, um eine Grundwasserkontamination auszuschließen. Für die ebenfalls dort ermittelten erhöhten BTX-Gehalte reicht eine Versiegelung der Oberfläche aus, so daß ein möglicher Gefahrenpfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser unterbrochen wird. Zudem sollten die Separierungsarbeiten auf dem Vorhabengrundstück gutachterlich begleitet werden.

Immissionsschutz

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft Stolz eine lärmschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Beurteilungspegel für das vorgesehene Mischgebiet an der Frintroper Straße beträgt 71 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Demnach kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für diesen Bereich sind daher schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Im Bereich der Lieferzone und der Wendeanlage ergeben sich für die Rückseite der Häuser an der Straße "Im Wulve" insofern Verbesserungen, als daß die Zufahrt der Lieferfahrzeuge künftig nicht mehr über die angrenzenden Wohnstraßen erfolgen wird, sondern ausschließlich von der Aktienstraße aus abgewickelt wird. Unter Berücksichtigung des Schalleistungspegels für Ladegeräusche sowie der Dauer der Einwirkungszeit der Ladevorgänge werden die Immissionsrichtwerte sowohl der TA Lärm für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, als auch der VDI 2058 für reine Wohngebiete eingehalten. Da die Liefervorgänge ausschließlich während der Tagesstunden durchgeführt werden, kann die nächtliche Situation unberücksichtigt bleiben. Insgesamt sind somit keine schallmindernden Maßnahmen erforderlich.

Im Kreuzungsbereich des neuen Boehnertweges und der Aktienstraße werden durch die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen für die gegenüberliegende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich, da es sich bei den geplanten Umbaumaßnahmen nicht um wesentliche bauliche Änderungen im Sinne des § 1 (2) Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) handelt.

4. Grundzüge der städtebaulichen Planung

Die wesentlichen Flächenanteile im Plangebiet sind zur Erweiterung des bestehenden Hellweg-Baumarktes vorgesehen (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Der derzeitige Stand der Hochbauplanung beinhaltet die eingeschossige Erweiterung des vorhandenen Baumarktes unter Einbeziehung des BÄKO-Grundstücks mit maximal 13.300 m² Nutzfläche. Das Gebäude des Baumarktes einschließlich des Zoomarktes liegt parallel zur Aktienstraße und umfaßt maximal 8.800 m² Nutzfläche. Östlich daran schließt sich bis zum vorhandenen Bürogebäude, welches einer vom Baumarkt unabhängige Nutzung zugeführt werden soll, ein Gartencenter in einer Größe von maximal 1.500 m² an. Die Überdachung westlich des zukünftigen Baumarktgebäudes bleibt bestehen und wird in ein Freilager mit einer Größe von maximal 3.000 m² einbezogen, welches sich als Freilager für Pflanzen auch nördlich an das Baumarktgebäude anschließt.

Zur Verstärkung der städtebaulich klaren Gliederung wird eine Wohnnutzung im Bereich des Sondergebietes nicht in den Katalog der zulässigen Festsetzungen aufgenommen.

Südlich der Frintroper Straße schließt ein Grundstück mit einer 10-kV-Schaltanlage des RWE an. Dieses soll in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden und als Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bereich des östlich angrenzenden Grundstücks soll für eine bauliche Entwicklung im Rahmen eines Mischgebietes zur Verfügung gestellt werden. Damit wird auf dieser derzeit als Baulücke zu bewertenden Fläche die Fortführung der entlang der Frintroper Straße vorhandenen baulichen Struktur ermöglicht. Das daran anschließende vorhandene Gebäude soll im Rahmen dieser Mischgebietsfestsetzung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Sondergebiet (SO)

Art der baulichen Nutzung

Der Standort Aktienstraße/Frintroper Straße zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr aus. Auch die Anbindung an die Essener Innenstadt und die umgebenden Stadtteile kann als gut bezeichnet werden. Die Nachbarstädte Mülheim und Oberhausen sind, bedingt durch die Lage des Standortes an den Hauptverkehrsachsen, im engeren Einzugsbereich gelegen und vom Plangebiet aus gut erreichbar. Der Standort wird daher aufgrund seiner Lage und den Anbindungen an das Hauptverkehrsnetz als teilintegriert eingestuft. Eine planungsrechtliche Bestätigung des vorhandenen Baumarktes als großflächige Einzelhandelseinrichtung ist somit vertretbar.

Daher werden entsprechend der generellen Zielsetzung, den gewerblichen Standort im Kreuzungsbereich der Aktien- und der Frintroper Straße auf der Grundlage des Strukturkonzeptes Borbeck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und bauliche Erweiterungen des vorhandenen Baumarktes zu ermöglichen, die überwiegenden Teile des Plangebietes in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen und gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in diesem Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandel mit dem Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes mit Freilager
- Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Sozialeinrichtungen in Zuordnung zu den zulässigen Betrieben

Nutzungsgliederung

Zur geordneten Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Essen und zur Vermeidung von Nachteilen und schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsfunktionen im Stadtzentrum, dem Nebenzentrum Borbeck und der Nachbarstädte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie eine zugeordnete Beschränkung der zulässigen Verkaufssortimente.

Die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Grünmarktes darf insgesamt 13.300 m² nicht überschreiten. Zulässig ist das üblicherweise nicht zentrenrelevante Kernsortiment mit folgenden Warengruppen:

- Dekoration/Raumausstattung/Bodenbeläge
- Baumaterial, Holz, Bauelemente, Farben, Lacke, Klebstoffe
- Werkzeug, Kleineisenwaren, Elektroinstallationen, Leuchten
- Hobby/Basteln
- Kfz-Zubehör
- Garten/Grün
- Hartwaren
- Sanitärinstallationen

Um die Konkurrenzfähigkeit des angestrebten Bau- und Gartenmarktes im Verhältnis zu den allenthalben entstehenden „Baumärkten der neuen Generation“ nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird der Verkauf von sonstigen Sortimenten als zulässig festgesetzt. Die Verkaufsfläche für diese Sortimentsanteile wird auf maximal 700 m² beschränkt. Diese liegt damit unterhalb der vom Bundesverwaltungsgericht festgesetzten Grenze der Großflächigkeit, so daß negative funktionale Auswirkungen nicht zu vermuten sind.

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß der bereits in dem heute bestehenden Baumarkt betriebene Zoomarkt in diesen Flächen enthalten ist und die darüber hinaus noch zulässigen Flächen u.a. auch dem Verkauf wechselnder Warenangebote entsprechend saisonalen Bedingungen und besonderen Werbeangeboten dient.

Mit diesen Festsetzungen wird insgesamt die auf der Grundlage der noch rechtskräftigen Bebauungspläne nicht eindeutig definierte planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen abschließend und eindeutig geklärt. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf die -derzeit ruhende- kontroverse Auseinandersetzung über die Nachfolgenutzung auf dem sog. BÄKO-Grundstück hingewiesen. Eine Abwägung der funktionalen städtebaulichen Auswirkungen erfolgte bereits unter Kapitel 1.

Im weiteren ist auch die Verkaufsflächenentwicklung insgesamt in die Abwägung einzustellen. Den maximal zulässigen Verkaufsflächen, die durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht werden, sind in diesem Zusammenhang auch die auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne möglicherweise zuzulassenden Verkaufsflächen insbesondere unter Berücksichtigung einer zulässigen II-geschossigen Neuerrichtung des vorhandenen Baumarktes auf der bisherigen Grundstücksfläche gegenüberzustellen. Auf der Fläche des derzeitigen Baumarktes könnten demnach unter Zugrundelegung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,2 bis zu 20.000 qm Geschoßfläche entstehen. Zuzüglich wären auf dem BÄKO-Gelände bei der festgesetzten GRZ von 0,6

und GFZ von 1,2 weitere ca. 16.000 qm Geschoßfläche möglich. Im Gegensatz dazu setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Begrenzung der gesamten Verkaufsfläche einschließlich Freilager auf maximal 13.300 qm fest. Dies entspricht einer Geschoßfläche von ca. 11.100 qm für den Baumarkt und das Gartencenter. Hinzu kommen maximal 4.500 qm Geschoßfläche für Verwaltungs- und Büronutzungen.

Neben den Einzelhandelsflächen sind im Plangebiet weiterhin Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe sowie den Betrieben zugeordnete Sozialeinrichtungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird gesichert, daß bestehende und von der Substanz erhaltenswerte Gebäude, einer wirtschaftlichen und tragfähigen Nachfolgenutzung zugeführt werden können. Es ist zum einen vorgesehen, die Verwaltung des Bau- und Gartenmarktes in solchen Baulichkeiten unterzubringen, zum anderen auch bereits auf dem Gelände befindliche Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen am Standort zu halten.

Es ist darüber hinaus nicht vorgesehen, daß sich eigenständige Sozialeinrichtungen im Plangebiet ansiedeln, jedoch sollen solche Einrichtungen in Zuordnung zu den jeweiligen Betrieben gewährleistet werden.

Insgesamt ist damit festzuhalten, daß durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine städtebauliche und funktionale Verbesserung der bestehenden Situation erfolgt und die künftige Entwicklung planungsrechtlich eindeutig geregelt wird. Negative funktionale und städtebauliche Auswirkungen sind mit den Festsetzungen nicht verbunden.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung des Sondergebietes (SO) werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten und lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Damit wird dem konkreten Vorhaben der Erweiterung des Baumarktes und der Nachfolgenutzung bereits vorhandener Gebäude Rechnung getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Hochbauplanung auf ein Geschoß für die neuzuerstellenden Gebäude des zukünftigen Baumarktes und auf zwei Geschosse für die bestehenden Verwaltungsgebäude an der Aktienstraße sowie am Boehnertweg.

Für die ehemalige Kraftfahrzeughalle, die sich entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges erstreckt, wird in den Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluß eine maximale Gebäudehöhe von 98,5 m ü. NN festgesetzt. Dadurch wird das vorhandene Gebäude mit einer Höhe von ca. 4,2 m (ohne technische Aufbauten) in seinem Bestand bestätigt und ein möglicher Neubau auf eben diese Höhe begrenzt. Es soll damit verhindert werden, daß im Bereich dieser recht schmalen Wegeverbindung durch einen höheren Neubau der Eindruck einer „Fußwegeschlucht“ entsteht.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende und wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke und sichern einen verträglichen räumlichen Übergang zu den angrenzenden Baugebieten.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise i. S. § 22 Abs. 1 BauNVO wird verzichtet, da durch die Vorhabenplanung die künftige Bauweise ausreichend bestimmt ist. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen und gewährt gegenüber dem derzeitigen Planungsstand der Hochbaukonzeption einen Spielraum, der für die weitere Gebäudeplanung Anpassungen an baukonstruktive und funktionale Erfordernisse ermöglicht.

Auch unter Berücksichtigung dieses planungsrechtlichen Spielraumes bleibt das Vorhaben unter Betrachtung der weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt.

Nebenanlagen

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze und Nebenanlagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil werden Stellplätze und Nebenanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verwiesen. Weiterhin werden Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5.2 Mischgebiet (MI)

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der vorhandenen Gebäude und das angrenzende Grundstück an der Frintroper Straße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Da eine Aufgabe der Wohnnutzungen nicht abzusehen ist, soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Korrektur der planungsrechtlichen Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 22/68 erfolgen, der für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Da eine Umsetzung dieser Festsetzung auch in Zukunft nicht zu erwarten ist, soll nun die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung erfolgen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird die vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand bestätigt und die Möglichkeit einer Erweiterung um nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Die Festsetzung eines Mischgebietes für diesen Teilbereich erfolgt mit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die aus der bestehenden Örtlichkeit und der im Umfeld des Plangebietes vorgegebenen städtebaulichen Gliederung abgeleitet wird. Danach ergibt sich eine eindeutige räumliche Zuordnung der genannten Grundstücke zu dem Gewerbeband westlich der Aktienstraße. Erst westlich des Boehnertweges beginnen die vorhandenen, zusammenhängenden Wohnungsbauflächen des Stadtteils. Von diesen ist das vorhandene Doppelhaus an der Frintroper Straße durch ein weiteres Grundstück sowie den öffentlichen Spielplatz mit der Fußwegeverbindung getrennt. Durch die bislang rechtskräftige Festsetzung als öffentliche Grünfläche besteht für die vorhandene Nutzung zwar Bestandschutz, nicht jedoch ein Anspruch auf eine bestimmte Nutzungskategorie entsprechend der BauNVO.

Ein Planungsschaden ist mit der nun veränderten planungsrechtlichen Festsetzung ebenfalls nicht verbunden, da mit der Festsetzung eines Mischgebietes die vorhandene Nutzung wirtschaftlich verwertet werden kann, was auf der Grundlage der Festsetzung als öffentliche Grünfläche nicht gegeben war.

Neben der räumlichen Zuordnung zu dem Gewerbeband westlich der Aktienstraße und dem unmittelbaren Anschluß an den geplanten Baumarkt ist das Baugebiet durch die Lage an der Frintroper Straße gekennzeichnet. Einerseits ist dies mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit verbunden, die eine gewerbliche Nutzung begünstigt, andererseits bestehen an der Frintroper Straße hohe Lärmbelastungen, die unter Berücksichtigung der weiteren Rahmenbedingungen (unmittelbare Lage am SO), eine ausschließliche oder überwiegende Wohnnutzung aus Vorsorgegründen nicht geboten erscheinen lassen.

Der Charakter eines Mischgebietes kann durch zusätzliche, bauliche Erweiterungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des vorhandenen Doppelhauses sowie die Einbeziehung des für eine bauliche Entwicklung verfügbaren angrenzenden Grundstückes gewährleistet werden.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Kreuzungsbereich der Frintroper Straße und der Aktienstraße setzt der Bebauungsplan durch Text fest, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet generell unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet (MI) wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 und für die Geschoßflächenzahl auf 1,2 beschränkt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine Einfügung der neuen Bebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Desweiteren begrenzt der Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. II-Geschosse. Dies entspricht ebenfalls der vorhandenen Bebauung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Prägung wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die bestandsgebundenen Wohngebäude werden durch Baugrenzen umfaßt, die den Bestand planungsrechtlich absichern und eine bauliche Veränderung der Gebäude in einem vertraglichen Rahmen zulassen. Auf dem angrenzenden Grundstück wird die Fläche für eine vorgesehene bauliche Entwicklung durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen

Für das Baugebiet erfolgen keine Beschränkung der Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, daß aufgrund der großen Grundstücke eine ausreichende Zuordnung von Garten- und Stellplatzflächen gegeben ist und sich bereits im Bestand Nebenanlagen sowie Garagen außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen befinden.

5.3 Erschließung

Individualverkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes selber als auch der südlich angrenzenden Nutzungen erfolgt über eine neue Anbindung des Boehnertweges als Stichstraße mit Wendepplatz an die Aktienstraße. Von dem Wendepplatz aus werden sowohl die südlich des Plangebietes gelegenen Parkplätze der Firma Deichmann als auch die Anlieferung des Baumarktes und eine Zufahrt zur möglichen Tiefgarage erfolgen.

Die Erschließung des Sondergebietes und der südlich angrenzenden Nutzungen wird damit zukünftig nur noch über die neue Erschließung und direkt zur Aktienstraße erfolgen, was mit einer Verminderung insbesondere des PKW-Verkehres in den westlich angrenzenden Wohngebieten verbunden ist. Entsprechend der Zielsetzung, die Erschließung des Gebietes auf eine Zufahrt zu bündeln, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Aktienstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser Bereich erfährt seine Fortsetzung auch entlang des neuen Boehnertweges, um eine Zufahrt zum geplanten Baumarkt erst in ausreichendem Abstand zum Kreuzungsbereich mit der Aktienstraße zuzulassen.

Die erforderlichen Flächen für die öffentliche Erschließung sollen einschließlich der Wendeanlage als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Um die Zahl der Einmündungen in die Aktienstraße nicht zu erhöhen, ist gleichzeitig eine Abbindung des Stoetzelweges von der Aktienstraße vorgesehen. Der südliche Straßenabschnitt des Stoetzelweges soll entwidmet und anschließend einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der nördliche Abschnitt im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung soll zu einer reinen Wohnerschließung zurückgestuft werden und seinen Abschluß in einem gestalteten Platz im Kreuzungsbereich der neuen Fußwegeverbindung erhalten. Daher wird dieser Abschnitt des Stoetzelweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der nördliche Abschnitt des Boehnertweges soll entsprechend der Zielsetzung der Realisierung einer Grünverbindung und zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entwidmet und rückgebaut werden.

Abwicklung des Verkehrsaufkommens und Auswirkungen

Die Auswirkungen des Ausbaus des vorhandenen Baumarktes und die Ansiedlung weiterer Nutzungen wurde in einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Stolz, Kaarst, geprüft. Demnach erzeugen die geplanten Nutzungen im neuen Kreuzungsbereich des Boehnertweges mit der Aktienstraße in der Spitzenstunde zwischen 16.30 und 17.30 Uhr ein zusätzliches Kraftfahrzeugaufkommen von rund 370 Kfz pro Stunde im Zielverkehr und rund 393 Kfz pro Stunde im Quellverkehr. Es wird empfohlen, einen neuen Knotenpunkt einzurichten, an dem alle Verkehrsbeziehungen zulässig sind. Dementsprechend soll der Knotenpunkt Aktienstraße/ Boehnertweg als signalgesteuerter Knotenpunkt mit Straßenbahnbevorzugung und der Realisierung von Links- (Querung der EVAG-Gleisstrassen) bzw. Rechtsabbiegespuren ausgebaut werden. Die Dimensionierung der Verkehrsanlage erfolgte durch die Ingenieurbüros Stolz auf der Grundlage der Prognose der künftigen Verkehrsbelastungen und Verkehrsbeziehungen.

Die künftige Form der Erschließung der Gewerbe- und Sondergebietsbereiche an der Aktienstraße ist mit einer Verminderung des motorisierten Individualverkehrs in den angrenzenden Wohngebieten sowie mit einer Entlastung des Kreuzungsbereiches Aktien-/Frintroper Straße (Wegfall von Wendeverkehren der Linksabbiegespur) verbunden. Andererseits ergibt sich mit der Realisierung des neuen Knotenpunktes eine höhere Lärmbelastung für die östlich der Aktienstraße vorhandenen Gebäude. Es ist von einer Erhöhung der Querschnittsbelastung der Aktienstraße um ca. 7 % gegenüber der heutigen Situation auszugehen. Eine derartige Zunahme macht sich aber nur in einer sehr geringfügigen Erhöhung des Emissionspegels bemerkbar. Rechnerisch ergibt sich eine Pegelzunahme von 0,1 bis 0,2 dB(A). Subjektiv wahrnehmbar sind allerdings erst Pegelerhöhungen von mehr als 2,5 dB(A).

Darüber hinaus handelt es sich nicht um wesentliche bauliche Änderungen im Sinne des § 1 (2) Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), da mit der Anordnung einer Linksabbiegespur kein neuer durchgehender Fahrstreifen geschaffen wird. Auch liegt mit der Anordnung einer Signalanlage und der Schaffung der Überfahrt über die Straßenbahngleise kein erheblicher baulicher Eingriff vor, da diese Maßnahmen nicht zur Leistungssteigerung dienen, sondern der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Maßnahmen zum Lärmschutz werden daher nicht erforderlich.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine verträgliche Abwicklung des zusätzlich entstehenden Verkehrs möglich.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Stadt Essen zum Stellplatzschlüssel auf dem Grundstück selber nachzuweisen. Es ist vorgesehen, die Stellplätze im wesentlichen vor dem Baumarkt zur Aktienstraße hin anzuordnen. Bei Bedarf kann ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Baumarktgebäudes nachgewiesen werden.

Die Hauptzufahrt zu dieser Tiefgarage ist über eine Zufahrt, die unmittelbar von der neuen Erschließungsstraße zu erreichen ist, möglich. Aus brandschutztechnischen Gründen soll eine zweite Tiefgaragenzufahrt ermöglicht werden, die über private Erschließungsflächen von der Wendeanlage der neuen Erschließungsstraße aus zu erreichen ist. In diesem Bereich sind darüber hinaus weitere Stellplätze, die für Mitarbeiter vorgesehen sind, zu erreichen. Zur eindeutigen Bestimmung der möglichen Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen werden diese am zukünftigen Boehnertweg und im rückwärtigen Gebäudebereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Für die festgesetzten Nutzungen entlang der Frintroper Straße (Mischgebiet und Fläche für Versorgungsanlagen) können die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden.

Fuß- und Radwege

Gemäß dem Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Schloßpark und dem Freiraum im Bereich der Stadtgrenze Essen / Mülheim wird der vorhandene Fußweg entlang des Vorhabengrundstücks östlich der Gebäude Stoetzelweg 4 bzw. Bandstraße 17 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Lage und Wegeführung der vorgesehenen Fuß- bzw. Radwege im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen des jetzigen Boehnertweg sowie zwischen Bandstraße und Frintroper Straße soll der späteren Ausbauplanung der Grünflächen vorbehalten bleiben. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fuß- und Radweg wird daher verzichtet.

5.4 Grünordnung / Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes ist durch das Umweltbüro Essen ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Für die naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG ist ausschlaggebend, daß eine Eingriffsregelung auf Flächen, für die nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Planungsrecht vorliegt oder die nach § 34 BauGB bebaubar sind, keine Anwendung findet. Als Eingriff im Sinne des Gesetzes ist daher nur zusätzlich entstehendes Baurecht aufzufassen. Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgte daher die Ermittlung von Art und Umfang neu entstehenden Baurechtes und die sich daraus ergebenden naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Grundlage der Beurteilung über vorliegendes Planungsrecht sind die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die planerischen Aussagen im Bebauungsplanentwurf Aktienstraße/Westerbergweg kommen nicht zum Tragen. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes 22/68 II. Änderung festgesetzte Grünfläche erfolgt in der grünordnerischen Begleitplanung eine differenzierte Inwertsetzung. Die Flächennutzungen, für die Bestandsschutz besteht (Wohngebäude und Umspannstation) werden mit ihrem aktuellen Wert in die Bilanzierung eingestellt, da einerseits ein tatsächlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht entsteht, an-

dererseits eine Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten ist. Dagegen wird die Halle auf dem ehemaligen BÄKO-Grundstück für die Bilanzierung der Ausgangssituation fiktiv als Grünanlage entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gewertet.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen demzufolge lediglich auf wenigen kleinen Teilfläche des Plangebietes im Bereich der nicht der Realnutzung entsprechenden öffentlichen Grünfläche, des neu festgesetzten Mischgebietes (derzeitiger Spielplatz) sowie auf kleinen Teilflächen der Stellplatzanlagen vor.

Als Ergebnis der durchgeführten Kompensationsberechnung wurde festgestellt, daß nach Verwirklichung der im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes vollständig ausgeglichen werden kann. Eine spezielle Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Umsetzung aller Maßnahmen vom Vorhabenträger übernommen wird.

Begrünung auf den Privatgrundstücken / Minderungsmaßnahmen

Als Mindesteingrünung auf dem Baumarktgrundstück (Sondergebiet) ist ein ca. 5 m breiter Streifen entlang den Grundstücken an der Frintroper Straße, zur Aktienstraße und zum neuen Boehnertweg bis zur Stellplatzzufahrt zu begrünen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für diese Flächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Demnach wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Flächen einheimische Laubbäume erster Ordnung in einem Abstand von durchschnittlich 10 Metern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Um einerseits die Eingrünung entlang der Hauptverkehrsstraßen zu gewährleisten, andererseits aber die werbewirksame Sicht auf den Baumarkt nicht übermäßig einzuschränken, wird festgesetzt, daß entlang der Aktienstraße und des neuen Boehnertweges ein maximaler Abstand von 18 Metern zwischen den Baumstandorten nicht überschritten werden darf. Damit können entlang der Aktienstraße die Bäume in Verlängerung der auf den Stellplätzen vorzusehenden Bäume gepflanzt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß in dem festgesetzten Sondergebiet pro 10 Stellplätze ein heimischer Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen ist, so daß insgesamt ein „grünes“ Erscheinungsbild an diesem Abschnitt der Aktienstraße entstehen wird.

Um das Erscheinungsbild der Fassade des Baumarktes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung am Stoetzelweg und der Straße „Im Wulve“ verträglicher zu gestalten, ist eine Begrünung vorgesehen. Der Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung dieser Fassadenbegrünung erhalten.

Zur Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß für oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Um im Bereich des öffentlichen Fußweges östlich der Gebäude Stoetzelweg 4 bzw. Bandstr. 17 die Funktion der angestrebten Grünverbindung zwischen den Grünflächen am Boehnertweg und dem Spielplatzbereich zu stärken, wird die extensive Begrünung des Daches der vorhandenen Kraftfahrzeughalle festgesetzt.

Damit die zu bepflanzenden Flächen auf dem Privatgrundstück ein öffentlich wirksames Erscheinungsbild bekommen, wird festgesetzt, daß Einfriedungen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig sind. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß Zäune, Mauern und sonstige Einfriedungen nicht an den Grundstücksgrenzen entstehen und die Grünflä-

chen auf dem Privatgrundstück damit als Teil der Grünverbindungen wahrgenommen werden können.

Öffentliche Grünflächen

Westlich des Baumarktes ist auf der Fläche des jetzigen Boehnertweges die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese erfährt ihre Fortführung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers mit der Festsetzung von Flächen für Begrünungsmaßnahmen. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist das städtische Grundstück des derzeitigen Spielplatzes.

Innerhalb dieser Grünbereiche sollen separate Fußwege verlaufen, so daß eine vom motorisierten Verkehr unabhängige Verbindung vom nördlich der Frintroper Straße anschließenden Schloßpark und den umfangreichen Grün- und Freiflächen im Bereich der Stadtgrenze Essen/Mülheim entsteht.

Da die vorgesehenen Grünflächen eine wichtige, der Öffentlichkeit dienende Zweckbestimmung erfüllen, werden sie als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Verwendung emissionsarmer Brennstoffe

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird 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 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).

Um in den geplanten Wohnungen bei Bedarf auch Kamine und Kaminöfen zu ermöglichen, kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden für die vorhandene und geplante Bebauung an der Frintroper Straße überschritten. Da ein aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, werden Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB getroffen. Diesen liegt die Einhaltung der in der VDI 4109 -Schallschutz im Hochbau- genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Die der Frintroper Straße zugewandten Gebäudefronten werden demnach dem Lärmpegelbereich V und die Gebäudeseiten dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muß die erforderliche Schalldämmung für die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteiles an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Für bestandsgebundene Gebäude sind bei zukünftigen Fensteraustauschmaßnahmen auf Kosten der Gebäudeeigentümer Fenster der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird davon ausgegangen, daß die im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze ausreichend sind. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sind im Umfang so bemessen, daß die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Die Kosten für die Verlegung der derzeit im Stoetzelweg verlaufenden Leitungen übernimmt der Vorhabenträger entsprechend den detaillierten Regelungen des Durchführungsvertrages.

Das Grundstück der RWE Energie AG an der Frintroper Straße, auf dem eine Schaltanlage betrieben wird, wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

5.7 Kennzeichnungen / Hinweise

Kennzeichnungen / Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

Nach den Angaben der Altlastenuntersuchungen für den jetzigen Bereich des Baumarktes und das ehemalige BÄKO-Gelände gehen von den festgestellten Verunreinigungen keine akuten Gefahren für die Umwelt aus.

Allerdings bestehen für einige Bereiche Kontaminationen des Bodens bzw. sind Verunreinigungen nicht auszuschließen. Dieses trifft im wesentlichen auf die ehemaligen Betriebsstankstellen und im Boden eingelassene Tankanlagen zu. Damit Bauherren und sonstige Beteiligte oder Betroffene von vornherein über die Bodenbelastungen informiert sind, werden die betroffenen Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Zusätzlich wird eine textliche Kennzeichnung dahingehend aufgenommen, daß Tankanlagen ordnungsgemäß leerpumpen und zu entsorgen sind. Nach dem Reinigen und Entfernen der Tanks sind die Aushubsohle und die Böschungen zu beproben. Kontaminiertes Material ist auf einer hierfür geeigneten Deponie zu entsorgen. Die belasteten Asphaltdecken sind zu entnehmen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Der als belastet festgestellte Boden auf dem jetzigen Baumarktgelände südlich des Stoetzelweges ist im Falle einer Nutzungsänderung durch Bodenaustausch zu sanieren. In den übrigen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen sind nach Entnahme der Tanks weitere Bodenproben zu entnehmen und gegebenenfalls eine Bodensanierung durchzuführen.

Weiterhin sind sämtliche Aushubarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen in Abstimmung mit den Behörden unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen. Die durchgeführten Maßnahmen sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.

Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Amt für Umweltschutz –Altlasten- sind unverzüglich zu informieren.

Die Sicherung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wird über entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag geregelt.

Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen werden:

- Entdeckung von Bodendenkmälern
- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten.

5.8 Gestaltung

Zur Begrenzung der Höhe sowie zur Verhinderung überdimensionierter Werbeanlagen im Verhältnis zur vorhandenen und geplanten Bebauung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine textliche Festsetzung dahingehend aufgenommen, daß im gesamten Geltungsbereich die Gesamthöhe von Werbeanlagen die Höhe von 107 m ü. NN nicht überschreiten darf.

6. Flächenbilanz

Sondergebiete:	ca 31.100 qm	69,9 %
Mischgebiet:	ca 1.100 qm	2,5 %
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen:	ca 1.300 qm	2,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca 8.500 qm	19,1 %
Öffentliche Grünflächen:	ca 2.500 qm	5,6 %
Gesamt:	ca. 44.500 qm	100 %

7. Kosten

Die Kosten, die mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung verbunden sind, werden entsprechend der detaillierten Regelungen des im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abzuschließenden Durchführungsvertrages grundsätzlich vom Vorhabenträger getragen.

Dazu gehören insbesondere die Kosten für den Rückbau des Boehnert- und des Stoetzelweges, die Erstellung der neuen Erschließungsstraße und des Knotenpunktes „Durchstreckter

Boehnertweg/Aktienstraße" einschließlich der Lichtsignalanlage, die entsprechenden baulichen Änderungen in der Aktienstraße sowie die Herstellung der Grünflächen.

8. Auswirkung der Planung / Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben.

8.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen:

- Beseitigung von Gehölzbeständen

Kompensation:

- Pflanzfestsetzungen
- Entsiegelung der Stellplatzflächen
- Entsiegelung von ehemaligen Straßenflächen
- Fassaden- und Dachbegrünung von Teilen der Bebauung

Luft

Beeinträchtigungen:

- Luftschadstoffimmissionen durch Straßenverkehr

Kompensation:

- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen
- Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen

Lokalklima

Beeinträchtigungen:

- Wegfall der klimatisch ausgleichenden Wirkung der Grünfläche und der Bäume

Kompensation:

- Begrünungsfestsetzungen; insgesamt wird im Vergleich zur heutigen Situation eine geringfügige Verbesserung auf den Flächen, auf denen ein Eingriff vorliegt, erzielt.
- Entsiegelung von ehemaligen Straßenflächen

Stadt- und Landschaftsbild

Der Planbereich ist im wesentlichen durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen sowie Verkehrsflächen (Stellplatzanlagen) geprägt. Mit Realisierung des Planvorhabens erfolgt durch die durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung des Baumarktgeländes.

Grünflächen und Erholung

Beeinträchtigungen:

- Wegfall der vorhandenen Grünfläche

Kompensation:

- Anpflanzungsfestsetzungen

- Schaffung von öffentlichen Grünflächen
- Entsiegelung von ehemaligen Straßenflächen

8.2 Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt

Boden

Beeinträchtigungen:

- Im Planbereich sind lokal eng begrenzte Kontaminationen durch Mineralöle vorhanden.

Kompensation:

- Die Kontaminationsstellen werden entsprechend gekennzeichnet. Die Verunreinigungen sollen unter gutachterlicher Begleitung beseitigt werden.

Lärm

Beeinträchtigungen:

- Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 11 dB(A) für die Bebauung entlang der Frintroper Straße

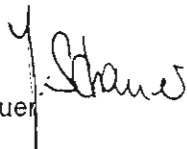
Kompensation:

- Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen.

Aufgestellt:

Essen, 09.12.1998
atelier stadt & haus

Schauer



Essen, 23.12.1998

Dezernat für Planung,
Bau und Boden

Best



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke