

## **Bebauungsplan Nr. 7/09**

# **„Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Mitte (Fachmarktzentrum)“**

Stadtbezirke: I, III

Stadtteile: Westviertel, Altendorf

## **Begründung**

Fassung vom Februar 2011

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT  
ESSEN**

**Inhalt:**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	7
<b>III. Planverfahren</b>	<b>8</b>
<b>IV. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
1. Landesplanung	10
2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	10
3. Bebauungspläne	10
4. Landschaftsplan	10
5. Sonstige Planungen	11
<b>V. Bestandsbeschreibung</b>	<b>13</b>
1. Räumliche Einbindung	13
2. Historie	13
3. Städtebauliche Situation	14
4. Verkehr	14
5. Technische Infrastruktur	15
6. Entwässerung	15
7. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	15
8. Boden-/Grundwasserverunreinigungen	15
9. Klima	16
10. Luft	16

<b>11. Immissionen</b>	<b>17</b>
<b>12. Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>13. Bergbau</b>	<b>17</b>
<b>VI. Städtebauliches Konzept</b>	<b>19</b>
<b>1. Bebauungs- und Nutzungskonzept</b>	<b>19</b>
<b>2. Erschließungskonzept</b>	<b>19</b>
2.1 Anbindung an das städtische Straßennetz (motorisierter Verkehr)	19
2.2 Anbindung des nicht motorisierten Verkehrs	20
2.3. Interne Erschließung	21
<b>3. Entwässerung</b>	<b>22</b>
<b>4. Energetische Standards</b>	<b>22</b>
<b>5. Variantenuntersuchung</b>	<b>23</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
6.1 Einzelhandelsentwicklung	23
6.2 Verkehr	25
6.3 Verkehrliche und gewerbliche Immissionen	26
6.4 Ökologische Eingriffe	29
6.5 Artenschutz	29
6.6 sonstige Umweltauswirkungen	30
<b>VII. Planinhalte</b>	<b>33</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>33</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	33
Festsetzungen zum Einzelhandel	33
1.2 Maß der baulichen Nutzung	36
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	37
1.4 Öffentliche Verkehrsflächen	37
1.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche	37
1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	38
1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	38
1.7.1 Randliches Pflanzgebot zwischen Haedenkampstraße und geplantem Kundenparkplatz des Fachmarktzentnums	38
1.7.2 Baumpflanzungen auf den Parkplätzen des Fachmarktzentnums	38

---

1.7.3	Baumpflanzungen entlang der Haedenkampstraße	38
1.7.4	Dachbegrünung	39
1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	39
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen (§9(4) BauGB)</b>	<b>39</b>
<b>3.</b>	<b>Kennzeichnungen (§9(5) BauGB)</b>	<b>39</b>
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>40</b>
4.1	Städtebaulicher Vertrag	40
4.2	Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen	40
4.3	Städtische Satzungen	40
4.4	Erdwärme	41
4.5	Abfallrechtliche Bestimmungen	41
4.6	Umgang mit Bodenfunden	41
4.7	Kampfmittel	41
4.8	Bauhöhen	41
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>42</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>43</b>
<b>X.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>46</b>
<b>XI.</b>	<b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan</b>	<b>47</b>
<b>XII.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>48</b>
<b>XIII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>49</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Grundstücke Haedenkampstraße 1 und 3 und Altendorfer Straße 239 sowie die Altendorfer Straße,
- im Osten durch die geplante Grünfläche Krupp-Park Süd (heute: westliche Grundstücksgrenze des vorhandenen Autoverwertungsbetriebes und deren Verlängerung nach Süden),
- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Haedenkampstraße 31 (Fa. Seibert) und deren gedachte Verlängerung nach Osten,
- im Westen durch die westliche Grenze der Haedenkampstraße,

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Haedenkampstraße und des nordöstlichen Bereiches des Plangebietes im Eigentum eines Großeigentümers. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,9 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

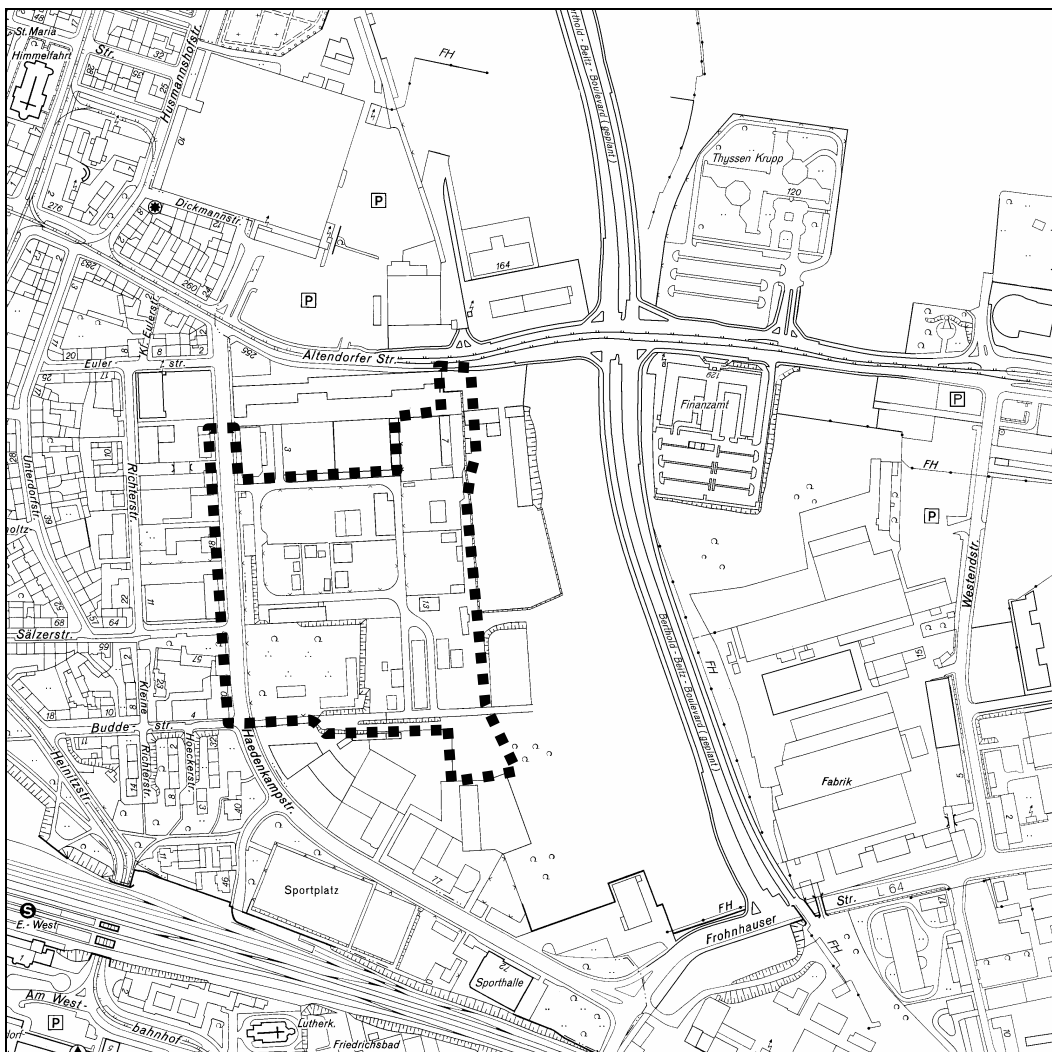


Abb.: Übersichtsplan mit ungefährender Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Das rund 6,9 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtentwicklungsbereich Krupp-Gürtel zwischen dem Stadtteil Altendorf und dem Essener Zentrum. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme einiger Temporär- bzw. Restnutzungen und einem Gartenfachmarkt brach.

In diesem Bereich soll östlich der Haedenkampstraße ein neues Fachmarktzentrum entstehen.

Initialzündung für dieses Vorhaben sind die weitreichenden Umstrukturierungsprozesse im sog. Krupp-Gürtel, einem 230 ha großen Entwicklungsbereich, der im 19. und 20. Jahrhundert wesentlich von der Stahlindustrie geprägt war. Kernstück des neuen Krupp-Gürtels bilden die neue Konzernverwaltung der ThyssenKrupp AG mit 2.000 Beschäftigten, der neue Erschließungsring Berthold-Beitz-Boulevard und der 22 ha große Krupp-Park an der Nahtstelle zum Stadtteil Altendorf. Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation an dieser Nahtstelle im Bereich der Altendorfer Straße sollen bestehende Einzelhandelsflächen neu strukturiert und attraktiv gestaltet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verlagerung des Real SB-Warenhauses vom Standort einer ehemaligen Maschinenhalle nördlich der Altendorfer Straße um ca. 350 m nach Süden in den Bereich östlich der Haedenkampstraße vorgesehen. Die derzeitige Real-Fläche soll als Standort für ein attraktives Wohnquartier mit Zugang zum Krupp-Park entwickelt werden. Direkt an der Altendorfer Straße sollen ebenfalls neue qualitätsvolle Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen entstehen und zusammen mit der geplanten Wohnbebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Eingangsbereich zum Stadtteil Altendorf sicherstellen.

Ursprüngliche Absichten, das Real SB-Warenhaus von diesem Standort in einen Entwicklungsbereich nördlich der Pferdebahnstraße zu verlagern, werden nicht weiterverfolgt, da die Flächen an der Haedenkampstraße als Einzelhandelsstandort besser in die Zentrenstruktur integriert werden können.

Am neuen Real-Standort sollen dementsprechend auch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzend zum Angebot an der Altendorfer Straße im Rahmen eines Gesamtkonzeptes entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Gestaltung des Gebietes im Sinne einer Einzelhandelsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dieser Bebauungsplan ist eingebettet in ein Gesamtkonzept, für das ein allgemeiner Aufstellungsbeschluss mit folgenden Zielsetzungen für die jeweiligen räumlichen Teilbereiche gefasst wurde:

1. Im nördlichen Bereich südlich der Altendorfer Straße (dem sog. City-Center Altendorf) soll die rechtmäßig vorhandene Nutzung aus nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistungen und Büros bestätigt und planungsrechtlich gesichert werden. Ausgeschlossen werden sollen Einzelhandelsnutzungen, die für diesen Standort nicht dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen entsprechen.

2. Im mittleren Bereich der Haedenkampstraße soll die Ansiedlung des o. a. Fachmarktzentrens ermöglicht werden. Es handelt sich um das heute nördlich der Altendorfer Straße angesiedelte Real SB-Warenhaus einschließlich weiterer dort vorhandener Einzel-

handelsflächen, die zu Gunsten einer höherwertigen Nutzung verlagert werden sollen. Diese Verlagerung ist Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes dort.

3. Südlich davon soll das bestehende Gewerbegebiet bestätigt und für gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen) gesichert werden, eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen soll verhindert werden.

Es ist vorgesehen, die Ziele dieses Aufstellungsbeschlusses in mehreren Bebauungsplanverfahren umzusetzen. Aufgrund der hohen Priorität wird zunächst der Bebauungsplan für das Fachmarktzentrum erarbeitet.

Für die Entwicklung des heutigen Real-Geländes wird künftig ebenfalls ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung Wohnen sowie Einzelhandel/Dienstleistung aufgestellt.

## 2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die Sortimente und Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums nach der Bewertung der gutachterlichen Aussagen und gemäß den Belangen des Masterplanes Einzelhandel (s. u. sowie Kap. IV.5) festsetzen. Er soll weiterhin auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes die Einbindung in das Umfeld und die Zuordnung von bebauten und unbebauten Flächen, die verkehrliche Erschließung und die Stellplätze sichern und die Möglichkeit schaffen, den im Rahmenplan für den Krupp-Gürtel vorgesehenen Rad- und Fußweg zwischen Haedenkampstraße und Krupp-Park zu realisieren.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Rahmen zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen und hochbaulichen Planungen geschaffen werden, der die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen würdigt, gleichzeitig aber im Detail Handlungsspielräume bei der Realisierung zulässt.

Der Verzicht auf die nicht mehr benötigten Verkaufsflächen nördlich der Altendorfer Straße soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer sichergestellt werden. Nördlich direkt an die Altendorfer Straße angrenzend, gegenüber dem sog. City-Center Altendorf, sollen dennoch weiterhin Einzelhandelsflächen möglich bleiben. Diese Nutzungen werden bei der gutachterlichen Prüfung der Verträglichkeit der Real-Verlagerung mit berücksichtigt, jedoch in einem weiteren Bebauungsplan-Verfahren im räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung behandelt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen überprüft, angepasst und geändert. Da der Bebauungsplan „Östlich Haedenkampstraße (Mitte)“ großflächige Einzelhandelsnutzungen ermöglichen soll, wurde in Bezug auf das Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf das dort vorgesehene Moderationsverfahren durchgeführt. Die Anforderungen an die Entwicklungsfähigkeit ergänzender Einzelhandelsflächen nördlich der Altendorfer Straße werden dabei ebenfalls berücksichtigt.

### III. Planverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass entweder eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) oder eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB). Im letzteren Fall muss außerdem auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ( Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ) bestehen, s. § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB. Das kommt hier nicht in Betracht. Sonstige vorgenannte Umweltbelange (UVP-Pflicht, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ist die Voraussetzung einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern gegeben. Die in diesem Fall erforderliche überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls wurde nach Betrachtung aller erforderlichen Aspekte durch das Umweltamt der Stadt Essen vorgenommen (Bebauungsplan Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Mitte (Fachmarktzentrum): Vorprüfung des Einzelfalls, überschlägige Prüfung gem. BauGB Anlage 2(zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2), Stadt Essen, Umweltamt, Juli 2009). Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Ergebnisse der überschlägigen Vorprüfung sind im Kapitel VI.6 „Auswirkungen der Planung“, (S. 30-32), berücksichtigt, worauf verwiesen wird.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs.3 S. 1 BauGB.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird darüber hinaus von der Verfahrenserleichterung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vor der Änderung des Flächennutzungsplanes; dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Amtsblatt der Stadt Essen war vor Offenlage bekannt gemacht worden, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 16.03.2009 bis 27.03.2009 informieren.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 17.12.2009 am Verfahren beteiligt worden.

## **IV. Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landesplanung**

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

### **2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05. 2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der regionalplanerischen Ebene „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und auf der flächennutzungsplanerischen Ebene „gemischte Baufläche“ dar.

### **3. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2000, dessen Geltungsbereich mit dem neuen Gesamtentwicklungsbereich südlich der Altendorfer Straße weitgehend identisch ist, wurde aufgehoben und durch Beschluss vom 19.02.2009 und Bekanntmachung am 27.02.2009 durch einen neuen ersetzt. Der alte Aufstellungsbeschluss, der auf der Grundlage des Rahmenplanes für den Krupp-Gürtel im Plangebiet neben Gewerbe auch Wohnen und Büros vorsah und die Eingrenzung von Einzelhandelsnutzungen zum Ziel hatte, entspricht nicht mehr den heutigen o. a. städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. II.1 Anlass der Planung).

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/04 „Krupp-Gürtel: neue Hauptverkehrsstraße zwischen Bamlerstraße und Hachestraße (Ortsumgehung Altendorf), 1. Bauabschnitt“ (Berthold-Beitz-Boulevard), an. Dieser setzt im direkt angrenzenden Bereich „Wald“ fest. Hier wird der neue Krupp-Park, 2. Bauabschnitt entwickelt.

### **4. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Essen vom 06.04.1992 trifft keine Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes.

## 5. Sonstige Planungen

Masterplan Einzelhandel:

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Gemäß Masterplan ist der Stadtteil Altendorf als sog. C-Zentrum eingestuft. Dieses dient in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben der Nahversorgung sind hier aber auch periodische Bedarfe zu decken.

Mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels grenzt der Masterplan die zentralen Versorgungsbereiche der Zentren ab. In Altendorf stellt im Wesentlichen der Bereich der Altendorfer Straße zwischen Holdenweg und dem künftigen Krupp-Park sowie ein Teilbereich der Helmholtzstraße den zentralen Versorgungsbereich dar. Der heutige Realstandort nördlich der Altendorfer Straße ist in diesen Bereich mit einbezogen.

Da das geplante Vorhaben eines Fachmarktzentrums östlich der Haedenkampstraße den Zielen des bestehenden Masterplans Einzelhandel widerspricht, erfolgt eine Anpassung des Masterplanes unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes (vgl. Kap. VI.6.1 Auswirkungen der Planung). Im Gutachten finden die geplanten Einzelhandelsnutzungen nördlich der Altendorfer Straße ebenfalls Berücksichtigung.

Rahmenplanung Krupp-Gürtel

Der städtebauliche Rahmenplan „Krupp-Gürtel“ von 2001 beinhaltet das flexible und fortschreibungsfähige Grundgerüst zur Einbindung der ehemaligen industriellen Altflächen des zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Altendorf gelegenen Areals der ehemaligen Kruppschen Gusstahlwerke in eine langfristig geordnete Stadtentwicklung und Erneuerung.

Auf einer Fläche von rund 230 ha sollen im Krupp-Gürtel urbane Räume für Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung entstehen, eine ausgewogene und lebendige Mischung für moderne Lebens- und Arbeitswelten inmitten eines bereits vorhandenen und intakten Umfelds. Das Nutzungskonzept des Rahmenplans Krupp-Gürtels berücksichtigt hierbei die Bedürfnisse und Potenziale der Nachbarschaften. So werden Anbindungen und Verknüpfungen aufgegriffen, Übergänge geschaffen und mit den Qualitäten des Krupp-Gürtels die umliegenden Quartiere gestärkt.

Im Übergang zum geplanten, 22 ha großen Krupp-Park finden sich qualitativ hervorragende Standorte zum Leben im Grünen. Die Anbindungen an das bestehende Wege- und Freiraumkonzept der Stadt sind wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung. Zwischen geplantem Berthold-Beitz-Boulevard und Hans-Böckler-Straße, nördlich und südlich der Altendorfer Straße und südlich der Bottroper Straße sind im Nutzungskonzept Flächen für Unternehmens-Immobilien mit großstädtischem Maßstab und für anspruchsvolle Nutzer vorgesehen. Der Großteil der Infrastruktur ist vorhanden.

Der Rahmenplan 2001 für den Krupp-Gürtel stellt für den Bereich östlich der Haedenkampstraße ein Mischgebiet dar. Die Voraussetzung zur Realisierung dieses Mischgebietes mit einem hohen Anteil Wohnnutzung war die Verlagerung der östlich angrenzenden Industriebetriebe (u. a. TK Titanium, Westend-Druck) an der Westendstraße. Lärmuntersuchungen haben gezeigt, dass beim Verbleib der Industriebetriebe am Standort die Flä-

che östlich der Haedenkampstraße für Wohnen nicht geeignet ist. Aus heutiger Sicht ist mit einer Schließung der Industriebetriebe nicht mehr zu rechnen. Stattdessen soll die im Rahmenplan dargestellte Wohnnutzung nun nördlich der Altendorfer Straße angesiedelt werden. Dies war als Alternative auch im Rahmenplan bereits dargestellt. Dazu muss der bestehende Real-Markt verlagert werden.

Die nun vorgelegten Planungen zu den Standorten nördlich und südlich der Altendorfer Straße weichen zum Teil von der Darstellung des Rahmenplanes ab, die Nutzungen werden den betroffenen Flächen neu zugeordnet. Die Rahmenplanung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt, sondern angesichts der aktuellen Situation optimiert.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Räumliche Einbindung

Der Planbereich fällt in das zentrale Gewerbeband der Stadt Essen, das sich ausgehend von der A 40 im Süden an der westlichen Seite des Stadtzentrums entlang über das Westviertel, Altenessen-Süd nach Norden bis in die Stadtteile Vogelheim und Bergeborbeck erstreckt. Die zentrale Bedeutung erhält der Bereich aus seiner Lage zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Altendorf. Der heutige städtebauliche Bestand im Umfeld des Planbereiches wird in Teilen immer noch geprägt von historisch bedingten, gestalterisch unbefriedigenden Unter- und Zwischennutzungen auf teilweise untererschlossenen Flächen.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich aber durch die Ansiedlung von Handelsnutzungen nördlich des Plangebietes (City-Center-Altendorf) sowie im Bereich der südlichen Haedenkampstraße (Kfz-Handel) Nutzungen etabliert, die funktionale Verflechtungen mit den angrenzenden Siedlungsbereichen herstellen. Weitere Verflechtungen ergeben sich auch durch die Anlage des Krupp-Parks östlich des Planbereiches.

Durch die tiefgreifenden Umstrukturierungsprozesse und die Entwicklungsdynamik im Krupp-Gürtel insgesamt verbessert sich diese Situation nachhaltig weiter.

### 2. Historie

Das Plangebiet selbst wurde bis zum Jahr 1872 landwirtschaftlich genutzt. Zur Behebung des Wohnraummangels für die rasch wachsende Belegschaft der Firma Krupp wurde das Gebiet zwischen der Altendorfer Straße im Norden, dem Sälzer Bach im Osten, der Frohnhauser Straße im Süden und der Richterstraße im Westen um das Jahr 1872 durch ein schachbrettartiges Straßennetz erschlossen. Zur Unterbringung der explosionsartig wachsenden Zahl seiner Beschäftigten errichtete Krupp in den Jahren 1872 bis 1874 hier die „Colonie Cronenberg“, dreigeschossige Ziegelhäuser mit 1.400 Zwei- und Dreiraumwohnungen, mehreren Ledigenheimen und Verkaufshallen für den täglichen Bedarf.

Zeitzeuge der historischen Bebauung ist die ehemalige Bierhalle an der Haedenkampstraße, die heute ein kirchliches Gemeindezentrum beheimatet.

In den Jahren 1937/38 wurden die Siedlungsquartiere im Zuge der Kriegsvorbereitungen abgerissen und mit Maschinenbau-Hallen überbaut. Etwa zur selben Zeit entstanden auf dem Cronenberg-Platz ein viergeschossiges Bürogebäude sowie östlich des Parks eine zweigeschossige Umformerzentrale in Ziegelbauweise. Letztere steht noch heute (Haedenkampstraße 15A/15B).

Die alliierten Luftangriffe des Zweiten Weltkrieges verursachten insbesondere in den Krupp-Rüstungsbetrieben schwere Schäden. Im Jahr 1948 wurden auf Anordnung der Alliierten Besatzungsmächte die Werkseinrichtungen gesprengt. Im Jahr 1957 wurde auch das Bürogebäude abgerissen.

In den Jahren 1964/65 ließ Krupp in der Absicht einer Neuerschließung und Verpachtung der Brachfläche das bestehende Kanalisationsnetz auf seinen baulichen und funktionalen Zustand inspizieren und in Plänen sowie Schachtberichten dokumentieren. Anschließend wurden die heutigen Straßenzüge hergestellt. Ab dem Jahr 1965 wurde das Grundstück dann an Gewerbetreibende verpachtet.

Noch 2007 waren rund 90 % der Gewerbefläche an 11 Unternehmen für Betriebe sehr unterschiedlicher Branchen wie etwa dem Handel, Handwerk, Bau- und Bauzuliefergewerbe sowie der Speditionswirtschaft verpachtet. Die meisten Betriebe haben die Fläche zwischenzeitlich geräumt.

(gekürzt aus: Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für eine Gewerbefläche an der Haedenkampstraße in Essen-Westviertel – Orientierende Untersuchungen. Asmus + Prabucki Ingenieure, Beratungsgesellschaft mbH, März 2008)

### 3. Städtebauliche Situation

Das innere Plangebiet ist heute mit Ausnahme des Gartenfachmarktes im südwestlichen Bereich weitgehend ungenutzt und stellt sich als Brache dar.

Topografisch gesehen ist das Plangebiet weitgehend eben; an den Rändern befinden sich aber zu beachtende Geländesprünge. Die Haedenkampstraße steigt in südlicher Richtung an; das innere Plangebiet folgt dieser Höhenentwicklung zunächst nicht. Erst im Bereich des südlich gelegenen Gartenfachmarktes liegt die Fläche nach einem Geländesprung auf dem Niveau der Haedenkampstraße. Der Bereich östlich des Plangebietes liegt um einige Meter tiefer.

Das Umfeld ist von einer heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur geprägt:

Über die heutige Zufahrt zum Plangebiet werden auch ein nördlich gelegener Fachmarkt (Babywaren) und ein Druckereibetrieb erschlossen. Nördlich daran grenzt das City-Center Altendorf mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung, Spielwaren) und Dienstleistungen (Sparkasse) sowie Gastronomie an. Das City-Center wird über die Altendorfer Straße (fußläufig) und auf der Rückseite über die Haedenkampstraße (+1 - Ebene mit Stellplätzen) erschlossen. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich hier mit Anschluss an die Altendorfer Straße eine 2-geschossige Parkplatz-Palette mit Anbindung an die Altendorfer Straße (0 - Ebene) und an die übrige Stellplatzanlage des City-Centers Altendorf (+1 - Ebene).

Südlich des Plangebietes schließen unmittelbar ein Getränkemarkt, dann Autohäuser und ein Lebensmittel-Discounter an der Haedenkampstraße an.

Die Haedenkampstraße selbst ist 1-spurig in beide Richtungen ausgebaut und mit breiten Bürgersteigen versehen. Ein beidseitiger Radweg ist auf der Fahrbahn markiert. Auf der östlichen Straßenseite ist ein Parkstreifen angeordnet.

Die westliche Seite der Haedenkampstraße ist im südlichen Grenzbereich durch Wohnnutzungen geprägt. In nördlicher Richtung folgen das Gemeindezentrum Altendorf, Gewerbebetriebe mit Verwaltung und Lagerflächen, und weitere Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des City-Centers.

Östlich des Plangebietes grenzen ein Autoverwertungsbetrieb und weitere Brachflächen an; in diesem Bereich entsteht der 2. Bauabschnitt des Krupp-Parks.

### 4. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die Straßenbahnlinien 101, 103, 105 und 109 im Verlauf der Altendorfer Straße (Entfernung ca. 100 m) und mit den Buslinien 145 und 147 mit Haltestellen in der Nähe des Plangebietes (ca. 600 m) mit dem Essener Zentrengefüge (Unter- und Mittelzentren) und der Essener Innenstadt verknüpft.

Das Gebiet wird zudem durch die Linie 106 über die Helmholtzstraße/Oberdorfstraße aus westlicher Richtung (ca. 400 m) erschlossen.

Der S-Bahn-Haltepunkt Essen-West befindet sich ca. 700 m entfernt.

Das Plangebiet wird damit – wenn auch nicht direkt, aber zumindest im Nahbereich – von verschiedenen Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs angedient. Diese sind in der Regel an den Essener Hauptbahnhof angebunden, an dem sämtliche Angebote des ÖPNV verkehren (U- Bahn, Straßenbahn sowie Buslinien; S- und Regionalbahnen sowie Fernzüge).

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Über die Haedenkampstraße, die Altendorfer Straße und künftig über den Berthold-Beitz-Boulevard ist das Plangebiet an ein leistungsfähiges örtliches Straßennetz angebunden.

Der Berthold-Beitz-Boulevard als westliche Umgehung des Stadtkerns befindet sich derzeit im Ausbau. Realisiert ist ein Streckenabschnitt zwischen Pferdebahnstraße und Frohnhauser Straße. In einer nächsten Stufe soll ein zweiter Bauabschnitt zwischen Pferdebahnstraße und Bottroper Straße realisiert werden. Eine weitere Stufe soll den Lückenschluss zwischen Frohnhauser Straße und Hachestraße als Endausbau darstellen.

Die Autobahnen A 42 im Norden und A 40 im Süden befinden sich in einer Entfernung von 6 bzw. 2,5 km zum Plangebiet.

## **5. Technische Infrastruktur**

In der Haedenkampstraße sind alle Elemente der technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Gas, Kommunikation) vorhanden. Im inneren Plangebiet befindet sich eine Fernwärmeleitung.

## **6. Entwässerung**

Die heute noch ansässigen Betriebe im Plangebiet leiten die Abwässer in einen Mischwasserkanal ein, der an der östlichen Grundstücksgrenze zum künftigen Krupp-Park 2. BA verläuft.

## **7. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. In den Randbereichen sind vereinzelte Streifen mit Spontanvegetation anzutreffen. Umfangreichere Grünbestände befinden sich auch auf dem heutigen Grundstück des Gärtnereifachmarktes im südwestlichen Plangebiet. Die Böden sind stark anthropogen überformt. Naturnahe Böden sind nicht anzutreffen.

## **8. Boden-/Grundwasserverunreinigungen**

Die Fläche ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen unter der Kataster-Nr. 04/3.11 erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Gussstahlfabrik Friedrich Krupp, Maschinenbau.

Durch die Kenntnisse der industriellen Vornutzungen bestehen Verdachtsmomente für Bodenverunreinigungen und Grundwassergefährdungen.

Diese ergeben sich zum einen durch den im Rahmen vieler baulichen Nutzungsänderungen in der Vergangenheit erfolgten Einbau potentiell schadstoffhaltiger Baustoffe und

Auffüllmassen und zum anderen durch den möglichen Eintrag umweltrelevanter Schadstoffe durch die industriell-gewerblichen Nutzungen selbst.

Für das Plangebiet wurde daher eine orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung erstellt („Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für eine Fläche an der Haedenkampstraße in Essen-Westviertel – Orientierende Untersuchungen“, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, März 2008). Dabei wurden festgestellt:

- 1) die Auffüllung eines Kellers im Süden mit PAK-haltigem Material
- 2) die Verfüllung ehemaliger Geschützgusschächte mit vorwiegend PAK-haltigem Material in der nördlichen Hälfte des Plangebietes
- 3) die Auffüllung PAK-haltigen Materials am Westrand der Fläche (Neutrassierung der Haedenkampstraße) und
- 4) Flüssigkeitsverluste (Ammoniak, Mineralöl) aus Gefahrguttransportern in jüngerer Zeit (ebenfalls in der nördlichen Hälfte des Plangebietes).

Da insbesondere aus den Auffüllungen in den ehemaligen Geschützgusschächten in erheblichem Maße Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe mobilisiert werden, und eine Grundwasseruntersuchung den Austrag von PAK aus diesen Auffüllungen nicht sicher ausschließen kann, empfiehlt der Gutachter, die Beschaffenheit des Grundwassers in den vorhandenen Messstellen im Umfeld der Verunreinigungen für die Dauer eines Jahres in vierteljährlicher Zeitfolge zu überprüfen. Wenn die Nachuntersuchungen keine signifikanten Beschaffenheitsschwankungen des Grundwassers anzeigen, können die Untersuchungen danach eingestellt werden.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

## 9. Klima

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen der verdichteten Bebauung, d. h. Wärmeineffekt sowie geringe Luftfeuchtigkeit. In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung bzw. der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite werden in der Klimaanalyse die folgenden Planungshinweise gegeben:

- Gliederung betrieblicher Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen
- Teilentsiegelungen zur Erhöhung verdunstungsaktiver Flächen
- Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspendler
- Begrünung von Flachdächern und Fassaden

## 10. Luft

Der Planbereich liegt in der am 01.10.2008 eingerichteten Essener Umweltzone, in der zur Reduzierung verkehrsbedingter Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen ein Verkehrsverbot für besonders Schadstoff emittierende Kraftfahrzeuge besteht. Nach Abschluss von Untersuchungen im Laufe des Jahres 2010 hinsichtlich der Wirksamkeit der eingerichteten Umweltzone wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bislang ist der Planbereich selbst hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe unauffällig.

## 11. Immissionen

### Gewerbe

Durch die derzeitigen (Rest-)Nutzungen im Plangebiet werden keine gewerblichen Immissionen in der Umgebung hervorgerufen.

Gewerbliche Emissionen aus der Nachbarschaft, die die derzeitige und die geplante Nutzung im Plangebiet beeinträchtigen würden, sind nicht erkennbar.

### Verkehr

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der stark belasteten Haedenkampstraße.

## 12. Denkmalschutz

Ab ca. 1874 wurde das o. g. Areal durch Wohnhäuser der Colonie Cronenberg – die für die Beschäftigten der Krupp-Gussstahlfabrik entstanden – eingenommen. Gegen Ende der 1930er Jahre wurde diese Bebauung abgerissen und durch div. Gebäude, darunter eine riesige Maschinenbauhalle, überbaut.

Obwohl insbesondere der Hallenbau nur unbedeutend in den Boden eingriff, ist es sehr wahrscheinlich, dass sich auf dem Areal in den späten 1930er Jahren errichtete Schutzbauten erhalten haben, in denen bedeutende Zeugnisse aus der Zeit des 2. Weltkrieges erhalten geblieben sein können. Diese sind zu dokumentieren und sicherzustellen.

Aus diesem Grunde ist die Stadtarchäologie rechtzeitig von den geplanten Bodeneingriffen und zudem unverzüglich von unvorhersehbaren Bodendenkmälern – die unverändert bis zum Eintreffen eines Archäologen zu erhalten sind – zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 13. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Hagenbeck“, sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Vereinigte Hagenbeck“ ist die E.ON AG, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft, Abteilung Liegenschaften / RRL, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Außerdem liegt die Fläche über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „MIRI“ im Eigentum der ThyssenKrupp AG, vertreten durch die ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abteilung Vermessung/Markscheidewesen, Altendorfer Straße 120 in 45143 Essen.

Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich des o. a. Plangebiets sowohl Tiefbau als auch oberflächennaher (vor 1900) Bergbau umgegangen.

Nach deren Einschätzung sind folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen. Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Senkung bzw. Setzung der Tagesoberfläche führen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Behörde nichts bekannt.

Zur Untersuchung der bergbaulichen Situation im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt („Bauentwicklungsfläche Haedenkampstraße in Essen, Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen“, DMT, Essen, Mai 2008). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Unterhalb der Bearbeitungsfläche stehen von Nordwesten nach Südosten die Flöze Röttgersbank 1 und 2, Ernestine, Ida und Blücher 1 und 2 einwirkungsrelevant an.
- Während für die Flöze Röttgersbank, Ida und Blücher ein Standsicherheitsnachweis geführt werden konnte, wurden im Bereich des Flözes Ernestine nachwirkungsrelevante Abbautätigkeiten mit einem daraus resultierenden Setzungs-/Senkungsrisiko der Tagesoberfläche im cm- bis max. 1dm-Bereich nachgewiesen. Betroffen ist ein Bereich von ca. 8.300 m<sup>2</sup>, der in etwa hälftig für eine bauliche Nutzung bzw. als Kundenparkplatz vorgesehen ist.
- Zur Beseitigung dieses Risikos kann abhängig von der künftigen baulichen Nutzung lt. Gutachter entweder eine Verfüllung der Grubenbaue in Frage kommen oder eine baustatische Lösung mit entsprechenden Gründungsbemessungen in Betracht kommen. Im Falle einer Freiflächennutzung werden lt. Gutachter derzeit keine weiteren Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für erforderlich erachtet.
- Die Einwirkungen des in dieser Gegend getätigten tiefen Bergbaus sind seit Jahrzehnten abgeklungen. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen dieses tiefen Bergbaus sind daher nicht notwendig.

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das geplante Fachmarktzentrum soll gemäß eines vorliegenden Entwurfskonzeptes als ein geschlossener Baukörper mit einer innenliegenden Mall konzipiert werden. Im Gebäude werden neben einem neuen Real SB-Warenhaus weitere Einzelhandelsbetriebe und kleinere Shops sowie der durch das Konzept überplante Gartenfachmarkt angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist überwiegend eingeschossig mit einer zweigeschossigen Eckbebauung geplant.

Die zu entwickelnde Verkaufsfläche liegt bei ca. 18.000 m<sup>2</sup> zzgl. der Bestandssicherung und Entwicklung des bereits heute im südlichen Plangebiet liegenden Gartenfachmarktes in einer Größe von ca. 3.100 m<sup>2</sup>. Es sollen insgesamt rund 860 Parkplätze (für Kunden und Beschäftigte) angelegt werden.

Zur Entwicklung des Fachmarktzentriums soll dem städtebaulichen Konzept durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein flexibler Rahmen gegeben werden, innerhalb dessen Spielräume für die hochbauliche Entwicklung des Gebietes möglich sind.

### 2. Erschließungskonzept

#### 2.1 Anbindung an das städtische Straßennetz (motorisierter Verkehr)

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über drei Anbindungspunkte an die Haedenkampstraße sowie optional über eine Verbindungsrampe an die Altendorfer Straße.

1) Einfahrt zur Anlieferungsstraße des Fachmarktzentriums und Einfahrt zum Parkplatz des Gartencenters

Die Zufahrt liegt am Südrand des Plangebietes gegenüber der Einmündung der Buddestraße. Die Zufahrt ist aus beiden Fahrtrichtungen der Haedenkampstraße möglich. Linksabbiegende Pkw aus Richtung Norden können sich in der breiten Haedenkampstraße hinter der bestehenden Verkehrsinsel am linken Fahrbahnrand so aufstellen, dass der Geradeausverkehr nicht behindert wird. Dieser Punkt dient nur der Zufahrt. Eine Ausfahrt ist hier nicht vorgesehen.

2) Ausfahrt aus dem Parkplatz des Gartencenters

Die Ausfahrt liegt nördlich der o. a. Zufahrt an der Haedenkampstraße (nördlich der Säulzerstraße). Da die Ausfahrt in einem flachen Winkel auf die Haedenkampstraße trifft, ist hier nur Rechtsabbiegen (Fahrtrichtung Norden) vorgesehen. Fahrzeuge, die nach Süden fahren wollen, können im Kreisverkehr (s. u.) auf einfache Art wenden. Die gilt insbesondere für die das Gartencenters beliefernden Lkw.

3) Hauptanbindung für den Kunden des Fachmarktzentriums

Die Hauptanbindung erfolgt am nördlichen Ende der Grenze des Plangebietes an der Haedenkampstraße. Hier bestand schon vorher die Anbindung einer Privatstraße, die zur Erschließung der Gewerbeflächen im Plangebiet bzw. der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen dient. Die Anbindung der im Prinzip der Privatstraße folgenden Haupterschließungsachse an die Haedenkampstraße erfolgt mit einem Kreisverkehr, der auf der Haedenkampstraße neu angelegt wird. Der Kreisverkehr mit einem äußeren Fahrbahndurchmesser von 28 m bietet eine leistungsfähige und gleichzeitig umweltverträgliche Verkehrsanbindung. Wie im Rahmen der Untersuchung zu den verkehr-

lichen Wirkungen des Vorhabens festgestellt wurde, wäre eine einfache Einmündung nicht ausreichend leistungsfähig. Die Regelung der Anbindung mit einer Signalanlage wäre zwar verkehrstechnisch möglich, würde jedoch höhere Belastungen hinsichtlich Lärm und Schadstoffen nach sich ziehen.

#### 4) Optionale Anbindung an die Altendorfer Straße

Eine weitere Zu- und Abfahrt kann über die Altendorfer Straße im Bereich des heutigen Parkhauses/Parkdecks am östlichen Rand des City-Centers erfolgen. Dieses Parkdeck würde zu diesem Zweck zurückgebaut werden. Ein Teil der dort ebenerdig zur Altendorfer Straße vorhandenen Stellplätze würde erhalten bleiben. Aufgrund des Höhensprunges muss dann in diesem Bereich eine Anrampung erfolgen.

Da diese Verbindung von der Zustimmung der nördlich gelegenen Nachbarn abhängig ist, ist diese Anbindung optional vorgesehen. Für die verkehrliche Erschließung notwendig ist die Rampe nicht, jedoch wünschenswert, da sie der Entlastung der Haedenkampstraße dient. Die Anbindung an die Altendorfer Straße kann aufgrund der Stadtbahntrasse in der Straßenmitte nur als Rechtsabbiegersystem erfolgen, das einen Zufluss von der westlichen Altendorfer Straße sowie einen Abfluss zur östlichen Altendorfer Straße erlaubt.

## 2.2 Anbindung des nicht motorisierten Verkehrs

Zusätzlich zu den beschriebenen Straßenverkehrsanbindungen ist zur direkten Verknüpfung des Gartencenters mit der über die Sälzerstraße verlaufende Rad-/Fußwegachse eine Fuß-/Rad-Anbindung gegenüber der Sälzerstraße vorgesehen. Da der Vorplatz vor dem Gartencenter aufgrund der Höhenverhältnisse (das Gartencenter liegt in der +1-Ebene) an diesem Punkt ca. 2m höher als die Haedenkampstraße liegt, ist die Verbindung mit einer Rampe sowie ggf. mit einer Treppe zum Kundenparkplatz und Eingang herzustellen. Neben diesem Zugang für Fußgänger und Radfahrer ist auch im Zuge der Hauptanbindung über den Kreisverkehr die Einrichtung einer Fuß-/Radwegachse vorgesehen. Diese soll in Zukunft nicht nur der Anbindung der Gewerbeflächen (Fachmarktzentrum sowie nördlich benachbarte Gewerbe) dienen, sondern auch eine Verbindung von der Haedenkampstraße und den westlich davon gelegenen Wohnbereichen Altendorfs zum neuen (geplanten) Krupp-Park westlich des Berthold-Beitz-Boulevards herstellen. In diesem Zusammenhang ist bei der Ausführung der inneren Hupterschließungsstraße und deren Anbindung besonderer Wert auf die Verknüpfung der Fuß-/Radwegachse mit den Fuß- und Radwegen im Zuge der Haedenkampstraße zu legen. Die Radwegführung im Zuge der Haedenkampstraße erfolgt durch einen von der Kfz-Fahrbahn durch Markierung abgetrennten Radfahrstreifen. Die Führung parallel zur (privaten) Hupterschließungsstraße ist in den Konzeptplanungen auf einem separaten Radweg vorgesehen. Dabei sollen die Konfliktstellen zwischen dem Radverkehr und dem Kfz-Verkehr möglichst auf wenige Punkte gebündelt und die Konflikthäufigkeit minimiert werden.

In der ursprünglichen Rahmenplanung des Krupp-Gürtels war im Rahmen einer Radwegenetzplanung zunächst eine direkte Verbindung ausgehend von der Sälzerstraße im Westen auf geradem Wege durch das Plangebiet zum Krupp-Park vorgesehen.

Insofern wurde in einem ersten Schritt eine Verbindung am südlichen Rand des Plangebietes in einer Trasse zwischen der künftigen Anlieferungszone des Fachmarktzentums und dem südliche angrenzenden Bestand (Getränkemarkt) geprüft. Aufgrund technischer Rahmenbedingungen und der Verkehrssicherheit an der Einmündung zur Haedenkampstraße ist eine Umsetzung dieser Trasse aber nicht sinnvoll möglich. Ebenso ist eine

erforderliche Sozialkontrolle in diesem Bereich nur unzureichend gegeben. Um mit der Fertigstellung des Krupp-Parks, 2. BA eine Verbindung von Frohnhausen und Altendorf Richtung Weststadt und Essener Zentrum für Radfahrer dennoch führen zu können, wurde unter verkehrsgutachterlicher Begleitung nunmehr die Trasse zwischen Haedenkampstraße und Krupp-Park im Plangebiet – wie oben beschrieben – parallel zur Hauptzufahrt der Kundenparkplätze definiert.

### 2.3. Interne Erschließung

#### 1) Anlieferung

Die Anlieferung des Fachmarktzentrums erfolgt über eine im Einbahnverkehr betriebene Anlieferstraße, die im Süden an der Haedenkampstraße beginnt und weiter im Osten um das Gebäude verläuft. Die Anlieferungspunkte der verschiedenen Fachmarktnutzungen sind im Zuge dieser Anlieferstraße angeordnet. Die Andockpositionen an der Südfront sind schallgedämmt.

Die Anlieferung des Gartencenters erfolgt in einer geschlossenen Anlieferungshalle südlich neben dem Gebäude des Gartencenters. Die Zufahrt erfolgt über den Parkplatz des Gartencenters.

#### 2) Parken

Der Hauptparkplatz der Kunden des Fachmarktzentrums wird über die an den neuen Kreisverkehr der Haedenkampstraße angebundene private Haupteerschließungsachse erschlossen. Diese ‚Privat‘-Straße geht im Osten nach einer Linkskurve in die (optional vorgesehene) Rampe zur Altendorfer Straße über. Neben dem Hauptparkplatz mit ca. 670 Stellplätzen liegt im nordöstlichen Teil des Plangebietes noch ein kleinerer Stellplatzbereich (100 – 120 St.) nördlich der Haupteerschließungsachse. Die Verknüpfung zwischen den Stellplatzbereichen stellt ein Minikreisverkehr sicher.

Der Parkplatz des Gartencenters (ca. 32 St.) ist direkt an die Haedenkampstraße angebunden (s. o.).

Für Beschäftigte gibt es einen separaten über die Anlieferungsstraße erreichbaren Parkplatz (ca. 55 St.) im Südosten des Planbereiches.

#### 3) Anbindung des nördlichen Nachbargrundstückes

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit den heute vorhandenen Nutzungen Druckerei und Baby-Fachmarkt wird zurzeit bereits über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Dies ist durch ein Wegerecht abgesichert. Auf dem Grundstück sind mehrere Stellplätze angeordnet, die zurzeit zu einem großen Teil direkt von der Erschließungsstraße bedient werden.

Die favorisierte Konzeptplanung bietet die Möglichkeit sowohl die Stellplatzzahl in diesem Bereich zu erhalten und gleichzeitig eine Grundstückseinfriedung vorzunehmen. Dazu wird die vorhandene Trasse der Haupteerschließungsstraße nach Süden verschoben, so dass die Stellplätze auf dem Grundstück durch eine unabhängige parallele Fahrgasse bedient werden können. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes werden die Stellplätze schräg angeordnet. Der Kreisverkehr auf der Haedenkampstraße wird so platziert, dass auch die Stellplätze südlich des Babyfachmarktes erhalten bleiben. Speziell für Lkw wurde im mittleren Bereich des Druckereigebäudes, wo sich große Tore befinden, eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt berücksichtigt. Der im Osten der Haupteerschließungsstraße angeordnete Minikreisverkehr ermöglicht eine flexible Handhabung der Zu-/Abflüsse zum nördlichen Nachbargrundstück.

#### 4) Verknüpfung mit dem „City-Center-Altendorf“

Über den Minikreisverkehr im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden die Haupterschließungsstraße (Ost-West-Achse) und die Pkw-Stellplatzbereiche verknüpft. Über den nördlich dieses Minikreisverkehrs liegenden Teil des Parkplatzes wären optional die Verkehrsflächen des City-Centers-Altendorf erreichbar. Über die optionale Rampe zur Altendorfer Straße wäre somit auch das City-Center-Altendorf mit der Altendorfer Straße verbunden.

Die Zu- und Abfahrtsregelungen für die Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz wurden unter Berücksichtigung der verkehrsgutachterlichen Aussagen definiert und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt aus entwässerungstechnischer Sicht im Bereich des Generalentwässerungsplanes „Einzugsbereich Sälzerbach“ (RN 55), der durch die Bezirksregierung mit Datum vom 20.12.2006 (AZ: 54.7.2.8 - 123/06) geregelt wurde.

Gemäß dieser Regelung wird die entwässerungstechnische Erschließung zukünftig durch ein modifiziertes Mischsystem sichergestellt. Das nicht klärpflichtige Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet muss über Reinwasserkanäle dem Sälzerbach zugeleitet werden. Bis zur Schaffung einer entsprechenden Vorflutanlage, die abhängig ist vom Bau der Regenwasser-Behandlung am Sälzerbach und der geplanten Renaturierung des Sälzerbaches durch die Emschergenossenschaft (voraussichtlich 2014 bis 2017), soll das nicht klärpflichtige Regenwasser über den bereits vorhandenen Reinwasserkanal übergangsweise ins Mischsystem eingeleitet werden.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sowie die klärpflichtigen Regenwässer werden über den vorhandenen Mischwasserkanal dem offenen Sälzerbach (Anlage der Emschergenossenschaft) zugeleitet (wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung vom 09.11.2007, Az. 541/54.7.4.08 -014/07). Von dort gelangt es über die Emscher zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscher-Flußkläranlage nach Dinslaken. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Für die innere entwässerungstechnische Erschließung kann ein Anschluss des Mischwassers an den östlich des Verfahrensgebietes verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal DN 1100/1400 vorgenommen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist im gesamten Krupp-Gürtel aufgrund der industriellen Vorbelastung ausgeschlossen.

Die Anschlussnahme dieser nicht klärpflichtigen Regenwässer erfolgt an den mittlerweile vorhandenen öffentlichen Reinwasserkanal in der Altendorfer Straße an Schacht 1476.

Im Zuge der Erstellung des öffentlichen Reinwasserkanals wird auch das sog. City-Center Altendorf mit angeschlossen.

### 4. Energetische Standards

Bei neuen REAL Handelsimmobilien wird die Architektur bereits bei der Planung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert. Bei Neubauten werden in diesem Sinne bereits in der Planung der Einsatz von energiesparender Technik, eine nachhaltige Bauweise, neuartige innenarchitektonische Konzepte und veränderte Abläufe in Betracht gezogen und optimal ausgeschöpft. Mithilfe von Pilotprojekten werden hier Erfahrungen gesammelt,

die den Weg weisen, wie eine perfekt „energieoptimierte Handelsimmobilie der Zukunft“ aussehen könnte.

Die größten Energieverbraucher im Handel sind mit 30-40% des Stromverbrauchs die Beleuchtung, im Lebensmittelhandel mit ca. 45% die Gewerbekälte. Dazu kommen Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen und sonstige Verbraucher. Die Verbrauchswerte sind dabei von den jeweiligen Vertriebskonzepten abhängig.

Der energieeffiziente Einsatz von Beleuchtungssystemen, Klima- und Lüftungsanlagen in der Verkaufsräumen, Verwaltungseinheiten sowie Lagerflächen soll beim künftigen Betreiber durch ein sog. „Energy Management System“ sichergestellt werden. Dies ist eine Plattform zur zentralen einheitlichen und weltweiten Erfassung des Energieverbrauchs und der energierelevanten Anlagen. Damit ist die Messung, Zählung und Auswertung von Energieverbräuchen jeder Art möglich, dazu gehören die Verbräuche der Hauptaggregate der Fachmärkte, d. h. Gewerbekälte, Klimakälte, Wärme, Wasser und Licht. Jeder dem System angeschlossene Markt im Verbund des Betreibers kann somit ermitteln, welche Geräte zu welchem Zeitpunkt wie viel Strom, Gas beziehungsweise Wärme oder Wasser verbrauchen.

Ziel ist es, durch aussagefähige Kennzahlen und Auswertungen Einsparpotenziale zeitnah zu erkennen, durch wirtschaftliche Maßnahmen den Energieverbrauch zu senken und ihn kontinuierlich zu überwachen. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs geleistet werden

## 5. Variantenuntersuchung

Da es sich bei dem Fachmarktzentrum um ein Einzelvorhaben handelt, erfolgt keine Variantenuntersuchung.

Alternative hochbauliche Entwürfe zum vorliegenden Konzept können vom späteren Investor unter Berücksichtigung der vorgegebenen Lage des Fachmarktzentrums und der Kundenparkplätze untersucht werden.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Einzelhandelsentwicklung

Das geplante Vorhaben eines Fachmarktzentrums östlich der Haedenkampstraße widerspricht den Zielen des bestehenden Masterplans Einzelhandel, da das Plangebiet nicht im zentralen Versorgungsbereich für das im Zentrensystem als C-Zentrum eingestuftes Stadtteil Altendorf liegt.

Allerdings sieht die Planung in erster Linie eine Verlagerung des heutigen Real-Standortes nördlich der Altendorfer Straße ca. 350 m in südliche Richtung vor. Der heutige Real-Standort wird künftig als eine Wohnbaufläche entwickelt. Einzelhandel soll ergänzend auch an der Altendorfer Straße ermöglicht werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan liegt dort ebenfalls vor. Mit der Aufgabe des bisherigen Einzelhandelsstandorts kann dieser, mit Ausnahme der Fläche des geplanten Dienstleistungszentrums nördlich der Altendorfer Straße, aus dem zentralen Bereich entlassen werden.

Die Anpassung des Masterplans in Bezug auf die Zentrenabgrenzung stellt die Verträglichkeit der Planungen für den Stadtteil Altendorf insgesamt sicher. Nach Einschätzung des Gutachters (Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Köln/Lörrach) ist Folgendes festzustellen:

„Der Altstandort und der Planstandort weisen ähnliche Lage- bzw. Standortmerkmale auf. Während der Altstandort mit vorgelagerten Parkierungsflächen nördlich der Altendorfer Straße liegt, befindet sich der Planstandort südlich der Altendorfer Straße an der Haedenkampstraße, unmittelbar südlich angrenzend an das City-Center. Beide Standorte liegen in städtebaulicher Randlage zur Wohnbebauung. Rein räumlich betrachtet besteht somit keine wesentliche Veränderung durch eine Verlagerung des SB-Warenhauses. Unter der Voraussetzung einer städtebaulich-funktionalen Anbindung des Planstandortes an das Stadtteilzentrum Altendorf ist eine Neuabgrenzung des Stadtteilzentrums unter Einbeziehung des Planstandortes und unter Ausgrenzung des Altstandortes somit vorstellbar.“

Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wird die geänderte Zentrenabgrenzung entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinden und Kreise im Geltungsbereich des Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf wurden im Rahmen des dort festgelegten Verfahrens beteiligt (Moderationsverfahren).

Durch das Gutachterbüro Dr. Donato Acocella wurde konkretisierend für das geplante Vorhaben des Fachmarktzentrums eine „Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarktzentrum im Essener Stadtteil Altendorf“ erstellt (Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, Juni 2010).

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß landesplanerischer Vorgaben insgesamt ist neben der Regulierung des Standortes im Essener Zentrengefüge (s. o.) die Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung. Gemäß § 24a LEPro (Landesentwicklungsprogramm) kann im Sinne einer Regelvermutung dann davon ausgegangen werden, dass ein Vorhaben verträglich ist, wenn der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft der Einwohner in den dem betreffenden Nebenzentrum funktional zugeordneten Stadtteilen weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigt und somit keine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt. Ist dies nicht der Fall, so werden nach allgemeinem Erkenntnisstand wesentliche Beeinträchtigungen dann unterstellt, wenn die potentielle Verdrängungsleistung, d. h. die durch das Planvorhaben erzeugten Umsatzumverteilungen gegenüber dem Bestand ca. 10% übersteigt.

Die gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung umfasst daher neben der Prüfung der Regelvermutung die Darstellung der abgeleiteten Umverteilungen sowie eine gutachterliche Empfehlung für die verträgliche Dimensionierung des Vorhabens unter Berücksichtigung ergänzender Einzelhandelshandelsflächen in einem künftigen Plangebiet nördlich der Altendorfer Straße.

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze wurden sortimentsbezogene Flächenleistungen herangezogen. Aus den ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Essen (einschließlich dem zentralen Versorgungsbereich Altendorf selbst) wurden gutachterliche Überlegungen für die verträgliche Dimensionierung der einzelnen Sortimente der Vorhaben abgeleitet. Grundlage für diese Dimensionierung der Verkaufsflächenobergrenzen ist die Maßgabe, dass die Umverteilungen gegen den Einzelhandel mit dem jeweiligen Sortiment erkennbar unter 10% bleiben bzw. diesen Wert nicht übersteigen.

Im Ergebnis führt der Gutachter hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen in Bezug auf die benachbarten Zentren im Stadtgebiet und der Nachbargemeinden (regionale Verträglichkeit) aus, dass eine Verträglichkeit insgesamt sichergestellt ist, da die Umvertei-

lungen in weiter entfernten zentralen Versorgungsbereichen sowie in Nachbarstädten niedriger liegen als in den direkt benachbarten zentralen Versorgungsbereichen.

Die ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Detailliertere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

## 6.2 Verkehr

Durch die Aufbereitung des Standortes für ein Fachmarktzentrum mit rund 860 Parkplätzen (für Kunden und Beschäftigte) entstehen im Umfeld, insbesondere auf der Haedenkampstraße zusätzliche Verkehre, die gemeinsam mit weiteren Entwicklungsvorhaben im gesamten Krupp-Gürtel zu einer Zunahme des Verkehrs im umliegenden Straßennetz führen würden. Dies soll jedoch durch die zeitgleiche Planung und Umsetzung des Bertold-Beitz-Boulevards weitgehend wieder ausgeglichen werden.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Haedenkampstraße, die Altendorfer Straße sowie das angrenzende Straßennetz zu erkunden, wurde eine Verkehrsuntersuchung durch IVV, Aachen unter Berücksichtigung

- der Verlagerung des Real SB-Warenhauses,
- der ergänzenden Versorgungsinfrastruktur an der Altendorfer Straße und
- der Entwicklung eines neuen Wohngebietes am ehemaligen Real-Standort

erstellt („Verkehrsuntersuchung: Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen im Zusammenhang mit der Verlegung des Real-Marktes an der Altendorfer Straße und der damit einhergehenden Bebauungsplanaufstellung“, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, April 2010).

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Grundlage der Verkehrsuntersuchung bildet das bestehende umgebende Straßennetz mit dem Ausbau des Berthold-Beitz-Boulevards.

Der Berthold-Beitz-Boulevard wird in mehreren Baustufen erstellt. Bereits seit April 2009 fertig gestellt ist der Streckenabschnitt zwischen der Pferdebahnstraße und der Frohnhauser Straße. Der 2. Bauabschnitt zwischen Pferdebahnstraße und Bottroper Straße soll Ende 2011 fertig gestellt sein. Diese Netzsituation bestehend aus 1. und 2. Bauabschnitt ist die Basis für die in der Untersuchung genutzten Prognosevarianten.

Zu betrachten war die Qualität der verkehrlichen Anbindung der neuen Bebauungsbereiche auf Basis der ermittelten Verkehrsbelastungen im städtischen Straßennetz. Dabei war neben den Hauptanbindungen der Entwicklungsbereiche an die Haedenkampstraße und die Altendorfer Straße auch die Verkehrsabwicklung an den direkt benachbarten Knotenpunkten Altendorfer Straße/Haedenkampstraße und Altendorfer Straße/Berthold-Beitz-Boulevard zu prüfen.

Im Gutachten wurden 3 Netzzustände miteinander verglichen:

- der Ist-Zustand ohne Weiterbau des Berthold-Beitz-Boulevards
- der Prognosezustand mit dem Bau des Berthold-Beitz-Boulevards 1. und 2. BA
- und der Prognosezustand mit dem Bau des Berthold-Beitz-Boulevards 1. und 2. BA und der Verlagerung des Reals zur Haedenkampstraße und die Entwicklung neuer Nutzungen am alten Real-Standort.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

*„Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung konnte festgestellt werden, dass die aufgrund der neuen Strukturen eintretenden Belastungszuwächse auf den Nahbereich konzentriert sind, sich dann aber schnell im Straßennetz verteilen und somit keine weitläufigen Auswirkungen haben.*

*Die stärksten Zuwächse gegenüber dem Vergleichsfall weist die Haedenkampstraße auf. Hier steigt die Querschnittsbelastung wieder auf das Niveau der Situation vor Inbetriebnahme des ersten Bauabschnittes des Berthold-Beitz-Boulevards an.*

*Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen im Nahbereich zeigen, dass die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen auch zu den Spitzenzeiten unter Ansatz der vorgesehenen Knotenausbauformen abgewickelt werden können. Lediglich die Ausfahrt des neuen Parkplatzes für den Real-Markt mit den Fachmärkten zur Haedenkampstraße kann, sofern er als unsignalisierte Einmündung betrieben wird, in der nachmittäglichen Spitzenstunde Leistungsengpässe bei den Linksabbiegeverkehren vom Parkplatz zeigen. Behinderungen in der Haedenkampstraße sind dabei nicht zu erwarten. Sowohl die Einrichtung eines Kreisverkehrs als auch die Signalisierung der Einmündung kann die Leistungsengpässe beheben. Aufgrund der umweltfreundlicheren Verkehrsabwicklung am Kreisverkehr (geringere Lärmentwicklung, geringerer Schadstoffausstoß) wird empfohlen den Anschluss der Haupterschließung des Fachmarktzentrums an die Haedenkampstraße als Kreisverkehr vorzusehen.“*

(zitiert aus: s. o.)

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Gutachtens und schafft die Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Kreisverkehrs auf der Haedenkampstraße (vgl. auch Kap VI.2).

Im Zuge der Entwicklung des Kreisverkehrs wurden die Zufahrten der Grundstücke auf der westlichen Seite der Haedenkampstraße berücksichtigt.

### 6.3 Verkehrliche und gewerbliche Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine gutachterliche Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen zu prognostizierender Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen (Schalltechnische Untersuchung , Bebauungsplan Nr. 7/09 „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Mitte (Fachmarktzentrum)“ der Stadt Essen, Untersuchungsbericht, Ingenieurgruppe IVW GmbH & Co. KG, Aachen, Mai 2010).

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung war es, zu prüfen, ob infolge der städtebaulichen Planung schädliche Umweltauswirkungen im Bezug auf Lärmimmissionen der umgebenden Bebauung zu erwarten sind. Dabei waren einerseits die Auswirkungen der Maßnahme auf die Lärmbelastung aus der Veränderung der Knotenpunkte und Verkehrsmengen im öffentlichen Straßennetz ("Verkehrslärm"), andererseits die durch Kunden- und Anlieferverkehr bedingten Bestandteile des anlagenbezogenen Lärms ("Gewerbelärm") zu betrachten.

Zur Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die umgebende Bebauung wurde als Untersuchungsbereich derjenige Bereich definiert, in dem schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind und eine Betroffenheit durch die Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Der Untersuchungsbereich wird im Norden durch die Altendorfer Straße, im Osten durch den Krupp-Park / Berthold-Beitz-Boulevard, im Süden durch die Bahnlinie Essen - Duisburg und im Westen durch die Kleine Richterstraße, die Richterstraße sowie die Kleine Eulerstraße begrenzt. Die bebauten Gebiete im Untersu-

chungsbereich wurden vornehmlich als Gewerbegebiete eingestuft, im Bereich nördlich der Eulerstraße und südlich der Sälzerstraße als Mischgebiet und südlich der Buddestraße als Allgemeines Wohngebiet.

Zur Prüfung der Auswirkungen wurden folgende Planfälle betrachtet und verglichen:

#### 1. Ohnefall

Der Ohnefall umfasst die Situation ohne städtebauliche Entwicklung im Plangebiet, jedoch nach durchgängiger Fertigstellung des Berthold-Beitz-Boulevards zwischen der Frohnhauser Straße und der Bottroper Straße. Der Ohnefall wird zur Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich Straßenverkehrslärms herangezogen.

#### 2. Vergleichsfall

Der Vergleichsfall umfasst zusätzlich zum Ohnefall die geplanten Maßnahmen im Plangebiet, jedoch ohne bauliche Veränderungen im öffentlichen Straßennetz. Der Vergleichsfall wird zur Bewertung der baulichen Veränderungen im Rahmen der Verkehrslärmbetrachtung nach 16. BImSchV herangezogen.

#### 3. Mitfall

Im Mitfall sind alle geplanten Maßnahmen im Plangebiet enthalten. Der Mitfall ist der maßgebende Fall für die Bewertung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms. Insbesondere sind folgende Randbedingungen im Mitfall umfasst:

- Entwicklung einer Baufläche (SO-Gebiet) für ein Fachmarktzentrum zur Unterbringung von groß- und kleinflächigem Einzelhandel sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben (Öffnungszeiten 7:00 - 22:00 Uhr);
- Stellplatzanlagen für Kunden mit insgesamt ca. 775 Stellplätzen; zusätzlich Beschäftigtenparkplatz mit ca. 55 Stellplätzen;
- Erschließung der Baufläche im Wesentlichen über die Haedenkampstraße (Schaffung einer Haupteerschließungsachse mit Anbindung an die Haedenkampstraße über einen Kreisverkehrsplatz);
- Zusätzlich Anbindung an die Altendorfer Straße am nordöstlichen Rand des Plangebiets (Entfall der heutigen Parkpalette des City-Centers); hier nur Rechtsein- und -ausbiegen zulässig;
- Anlieferung des Fachmarktzentrums über eine Umfahrt in Einbahnrichtung am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets;
- Gartenmarkt mit ca. 32 Stellplätzen und separater Anbindung an die Haedenkampstraße (Öffnungszeit 9:00 - 20:00 Uhr).

#### 4. Mitfall 1

Im Mitfall 1 ist die Option berücksichtigt, auf die Anbindung des Plangebiets an die Altendorfer Straße zu verzichten. In diesem Fall wird das gesamte Verkehrsaufkommen des Plangebiets vollständig über die Haedenkampstraße abgewickelt.

#### 5. Mitfall 2

Bezüglich des Gewerbelärms wird im Mitfall 2 eine weitgehende Anpassung der Öffnungszeiten des Gartenmarktes an die des Fachmarktzentrums betrachtet. Der Mitfall 2 ist nur für Gewerbelärm relevant.

Weiterhin wurde ein konkreter Planungsfall für das neue Fachmarktzentrum zugrunde gelegt, der die vorgesehene oben beschriebene Erschließungskonzeption, den geplanten Baukörper und die Stellplatzanlage, Elemente und Materialien, soweit sie für den Schall-

schutz von Bedeutung sind (asphaltierte Fahrgassen, lärmarme Einkaufswagen u. ä.), Anzahl und Art der Anliefervorgänge und die Aussagen des Verkehrsgutachtens (vgl. o.) berücksichtigt.

Ergänzend wurde zugrunde gelegt, dass auch nach Ladenschluss um 22:00h noch abfahrende Kunden und Beschäftigte das Grundstück verlassen. Diese Fahrten sind hinsichtlich des Gewerbelärms maßgeblich für den Nachtzeitraum, in dem nach TA Lärm die "lauteste Nachtstunde" zu berücksichtigen ist.

Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

#### Verkehr

Im ersten Schritt wurde eine Bewertung der Planung auf Grundlage der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" mit den darin angegebenen Orientierungswerten vorgenommen. Im zweiten Schritt wurde geprüft, ob die Anwendbarkeit der 16. BImSchV und der darin festgelegten Grenzwerte gegeben ist. Dies ist dann der Fall, wenn eine öffentliche Straße neu gebaut oder wesentlich geändert wird:

*In allen Bereichen ist davon auszugehen, dass infolge des Straßenverkehrslärms an mehreren Gebäuden, u. a. an den der Haedenkampstraße zugewandten Fassaden der dortigen Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten sind. Dies ist jedoch im städtischen Raum durchaus typisch und auch bereits im Ohnefall zu erwarten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Ohnefall gegenüber dem heutigen Zustand eine deutliche Entlastung der Haedenkampstraße durch die Fertigstellung des Berthold-Beitz- Boulevards beinhaltet ist; im Mitfall wird in etwa das heutige Niveau wieder erreicht. Gegenüber dem Ohnefall ergeben sich Pegelerhöhungen zwischen 1,1 und 2,1 dB(A). [Pegeleränderungen unter 3 dB(A) sind für den durchschnittlichen Menschen nicht wahrnehmbar, nur für sehr hörsensible Menschen kann die Wahrnehmungsschwelle auch zwischen 2 und 3 dB(A) liegen.]*

*Die unsignalisierten und nur durch markierungstechnische Anpassungen hergestellten Anbindungen der Zufahrten zum Real-Markt an die Haedenkampstraße sind nicht als erhebliche bauliche Eingriffe zu werten, so dass die 16. BImSchV hier nicht maßgeblich wird.*

*Die Einrichtung des Kreisverkehrs an der Haedenkampstraße zur Anbindung der Haupterschließungsachse stellt zwar einen erheblichen baulichen Eingriff dar, ist jedoch nicht als wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV zu werten, da die in der 16. BImSchV genannten Kriterien nicht erfüllt sind. (zitiert aus: s. o.)*

#### Gewerbe

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden die verkehrsbezogenen Lärmquellen unter Zugrundelegung der TA-Lärm betrachtet. Dies umfasst die Parkplätze mit ihren internen Verkehrswegen sowie die Anlieferung:

*Hinsichtlich der als Gewerbelärm zu wertenden Immissionen aus dem Kunden- und Anlieferverkehr ist davon auszugehen, dass unter Annahme der zugrunde gelegten Frequenzen und Tagesganglinien die Richtwerte der TA-Lärm an allen schützenswerten Immissionsorten eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Somit kann auf die Betrachtung von Vorbelastungen gemäß TA Lärm, Nr. 3.2.1, verzichtet werden.*

*Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass an einigen Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm teilweise knapp erfüllt werden. Daher sind in Bezug auf die konkrete bauliche Ausbildung der Anlieferbereiche im Verlauf der weiteren Planung die Belange des Lärmschutzes besonders zu beachten.*

*Die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm an den Schutz gegen Gewerbelärm ist nur dann gegeben, wenn die Öffnungszeiten des Gartenmarktes so gewählt sind, dass auf dem Parkplatz Fahrbewegungen aus dem Kundenverkehr im Nachtzeitraum ausgeschlossen sind.*

*Die Option eines Verzichts auf die Anbindung des Plangebietes an die Altendorfer Straße führt zu keiner grundlegenden Veränderung der oben stehenden Bewertungen sowohl hinsichtlich Straßenverkehrslärm als auch Gewerbelärm.*

(zitiert aus: s. o.)

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Planung in Bezug auf den Schallschutz zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt.

#### 6.4 Ökologische Eingriffe

Im Plangebiet befinden sich in den Randbereichen vereinzelte Streifen mit Spontanvegetation. Umfangreichere Grünbestände befinden sich auch auf dem heutigen Grundstück des Gärtnereifachmarktes im südwestlichen Plangebiet. Insgesamt handelt es sich jedoch um eine großflächig versiegelte Fläche; naturnahe Böden sind vor Ort nicht anzutreffen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flächen im Plangebiet künftig weitgehend versiegelt.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche im Verhältnis 1:5 (entspricht ca. 180 Baumpflanzungen) und weiteren Begrünungsmaßnahmen werden die Eingriffe kompensiert.

Aufgrund der umfangreichen Umstrukturierungen wurde bereits 2001 durch die Untere Forstbehörde festgestellt, auf welchen Flächen im Krupp-Gürtel Wald stockt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde von der Behörde kein Wald kartiert. Seit 2001 sind auch keine weiteren Gehölzstrukturen in diesem Bereich hinzugekommen. Danach befindet sich im Geltungsbereich kein Wald; Waldersatz wird damit nicht erforderlich.

#### 6.5 Artenschutz

Für die Planung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, in dessen Rahmen überprüft wurde, ob und ggf. inwieweit als Folge der zu erwartenden Änderungen der Nutzung streng geschützte Tierarten von dem Vorhaben betroffen sind oder sein könnten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf Krupp Gürtel: Östlich Haedenkampstraße (Mitte) in Essen, biopace – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Februar 2009).

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.*

*Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wurde dargelegt, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem*

*günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.*

*Anderweitige zufriedenstellende Lösungen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer noch geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabensträgers bzw. aus Sicht der Stadt Essen nicht vorhanden.*

*Da durch das Vorhaben keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.*

*Projektbedingt kommt es zudem nicht zu einer Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für die vorkommenden streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und die streng geschützten europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind.*

(zitiert aus: s. o.)

## 6.6 sonstige Umweltauswirkungen

Weitere umweltbezogene Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr.2 i. V. m. Anlage 2 BauGB untersucht und bewertet:

### Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Maßnahmen zur Lärminderung erfolgen durch die Optimierung der Anlieferung und Verkehrsabwicklung sowie zeitliche Regelungen und Beschränkungen. Dies wird im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung für den konkreten Fall sichergestellt. Es ergeben sich gemäß Lärmuntersuchung keine erheblichen Auswirkungen (s. o.).

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Unter Berücksichtigung der Grün-Festsetzungen für Gewerbegebiete

- Begrünung von Stellplätzen,
- Flachdächern und
- Durchgrünung entlang von Straßen,

sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Auf Abschirmpflanzungen zum östlich entstehenden Krupp-Park wird verzichtet, da hier umfangreiche Pflanzmaßnahmen (Wald-Park) direkt an der Grenze zum Plangebiet entwickelt werden. Gleiches gilt für die Begrünung von Fassaden in diesem Bereich. Auf der Eingangsseite des Fachmarktzentruns sind Fassadenbegrünungen aufgrund der gestalterisch wirksamen verglasten Schaufensterfronten nicht umsetzbar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (s. o. und Kap. VII, Planinhalte) in Verbindung mit den Maßnahmen im neuen Krupp-Park tragen den Belangen des Schutzgutes Rechnung.

### Boden

Hinsichtlich der Altlastensanierung wurde mit dem Umweltamt ein „Konzept zur Baureifmachung des Geländes für das Fachmarktzentrum Haedenkampstraße“ abgestimmt.

Hiernach wird die Baureifmachung des gesamten Grundstückes im Wege des sog. „Roll-Over-Verfahren“ durchgeführt, bei dem eine flächendeckende Tiefenenttrümmerung und Hohlraumbeseitigung mit gleichzeitiger Separierung und Entsorgung punktuell freigelegter Kontaminationsherde und eine den Aushub begleitende Kampfmitteldetektion erfolgt. Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die abschnittsweise Bearbeitung des Untergrundes mit den Teilbauleistungen Aushub, Abbruch, Separation, Detektion sowie Wiedereinbau bodenchemisch und -mechanisch geeigneter Materialien bis zu einer Tiefe von 5 m unter heutiger Geländeoberfläche (im Bereich der zukünftigen Parkplätze bis zu einer Tiefe von etwa 2,5 m). Die bereits bekannten Einzelkontaminationsherde werden vorab ausgehoben und beseitigt.

Mit dieser Konzeption werden in bauoptimierter Arbeitsweise folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines hinreichend tragfähigen, setzungsarmen Baugrundes für die zukünftige Nutzung
- Ordnungsgemäße Separierung und Beseitigung der bereits bekannten bzw. noch auftretenden punktuellen Kontaminationen
- Flächenhafte Kampfmittelerkundung nach Stand der Technik in allen zur Überbauung vorgesehenen Bereichen

Zur Gewährleistung der Umsetzung dieser Ziele wird eine umfassende gutachterliche Überwachung der einzelnen Arbeitsschritte erfolgen.

Nach Durchführung des Roll-Over-Verfahrens mit den dargestellten Elementen bestehen hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung des Grundstückes keine Bedenken.

Die Durchführung der Altlastensanierung ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit der Kennzeichnung der Altlast und Hinweisen zur Entsorgung im Bebauungsplan wird der Bodenbelastungssituation und potentiellen Kampfmittelfunden Rechnung getragen. Durch Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Wasser

Da Schadstoffeinträge aufgrund der bekannten Belastungssituation nicht auszuschließen sind, soll vorsorglich ein temporäres Grundwassermonitoring durchgeführt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### Klima

Bei weitreichender Berücksichtigung der Planungshinweise der Klimaanalyse Essen, die im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert werden (s.o. und Kap. VII, Planinhalte), ist von einer Abmilderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite und Verhinderung eines Zusammenwachsens der Wärmeinseln Altendorf und Innenstadt auszugehen.

Luft

Bei der für den Planungsfall prognostizierten Verkehrszunahme sind nach Durchführung einer Grobüberprüfung mit dem Online-Screeningverfahren auch zukünftig für PM 10 und NO<sub>2</sub> keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Die Situation wurde untersucht (s. o.). Auf die Anzeigepflicht bei unvorhergesehenen Bodenfunden gemäß Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## VII. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Fachmarktzentrum (Einkaufszentrum im Sinne des § 11 BauNVO) mit Verkaufsflächen für - überwiegend zentrenrelevante - Einzelhandelsortimente oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisiert werden. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Solche Betriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Ergänzt wird diese Verkaufsfläche durch die projektierte Verkaufsfläche eines Gartenfachmarktes in einer Größenordnung von 3.100 m<sup>2</sup> VK. Dieser Gartenfachmarkt ist heute bereits auf dem Gelände ansässig und wird im Sinne des Bestandsschutzes in das geplante Fachmarktzentrum integriert.

Das Plangebiet wird entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - SO festgesetzt und erhält gemäß dem Entwicklungsziel, am Standort vornehmlich ein SB-Warenhaus und mehrere Einzelhandelsfachmärkte in einem gemeinsamen Baukörper zu etablieren, die Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“. Zulässig sind bestimmte zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Diese gehören zur üblichen „Neben“-Ausstattung eines solchen Fachmarktzentrums. Mit dieser abschließenden Auflistung von Betriebsarten wird zugleich ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte ansiedeln können.

#### Festsetzungen zum Einzelhandel

Die Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 und vom 11. November 2009 nicht als gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, sondern in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ), die die Obergrenze der Verkaufsfläche insgesamt und sortimentsbezogen ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks setzt. Damit wird auch für den äußerst unwahrscheinlichen Fall einer Grundstücksteilung ein „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der Verkaufsflächenpotenziale vermieden.

Zur Sicherung einer gewissen unternehmerischen Flexibilität erfolgt die Festsetzung von warengruppenbezogenen Verkaufsflächenzahlen (VFZ), d.h. von maximalen Verkaufsflächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, die in der Summe mehr als die insgesamt angestrebte Gesamtdimension ergeben. Nach gutachterlicher Aussage haben Erfahrungen gezeigt, dass dieses Vorgehen auch unter planerischen Aspekten sinnvoll ist, da damit die gebotene Flexibilität des Bebauungsplanes gewahrt bleibt und nicht bei jeder Änderung des Vorhaben-Konzeptes im Rahmen der geprüften quantitativen Spielräume eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,3375 wird die Verkaufsflächen-Ausnutzung des Fachmarktzentrums auf 21.101 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Dieser Begrenzung liegt folgende Betrachtung zugrunde:

Zur Wahrung der Verträglichkeit des Standortes und der geplanten Nutzung bezogen auf den Stadtteil Altendorf und das Zentrengefüge wird die heute am Real-Standort nördlich der Altendorfer Straße genehmigte Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Im Sinne einer vom Grundsatz her unschädlichen Erhöhung dieser genehmigten Fläche von 10% als Entwicklungspotential ergeben sich für eine neue Entwicklung an Ersatzstandorten insgesamt 22.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese gliedern sich auf in eine Flächenentwicklung von 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Haedenkampstraße und 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber dem City-Center, nördlich der Altendorfer Straße (vgl. Kap.II.1). Die Obergrenzen für den Bereich nördlich der Altendorfer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 7/09) werden über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7/09 gesichert. Im Übrigen wird der Verzicht auf Verkaufsflächen am Altstandort Real nördlich der Altendorfer Straße im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ergänzend wird der im Plangebiet an der Haedenkampstraße bereits ansässige Gartenfachmarkt in einer Größenordnung von 3.101 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche berücksichtigt.

Daraus ist abzuleiten, dass die Summe aller Verkaufsflächen im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ eine Obergrenze von 21.101 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf und innerhalb dieser Obergrenze die Summe der zentrenrelevanten Sortimente auf 18.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen ist.

Die Definition der Obergrenze für die Gesamtverkaufsflächen stellt auch sicher, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die verkehrlichen Belange im Umfeld und den Lärmschutz in der Nachbarschaft noch gegeben ist.

Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, werden im Bebauungsplan Sortimente festgesetzt.

Die Prüfung der Verträglichkeit einzelner zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgte im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens („Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarktzentrum im Essener Stadtteil Altendorf“, Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, Juni 2010; vgl. Kap. VI, 6.1 der Begründung)

Die im Gutachten empfohlenen Höchstgrenzen für die einzelnen Sortimente wurden auf die beiden Mikrostandorte an der Haedenkampstraße (Fachmarktzentrum/FMZ) und nördlich der Haedenkampstraße (Dienstleistungszentrum/DLZ) verteilt, so dass die Höchstgrenze in der Summe eingehalten wird.

Unter Beachtung der Ergebnisse des Gutachtens und der Aufteilung auf die beiden Standorte ergeben sich Verkaufsflächen-Obergrenzen für einzelne Sortimente im Bebauungsplan in der Größenordnung, für die vom Gutachter keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Altendorf und die benachbarten Versorgungsbereiche sowie die Essener Zentrenstruktur insgesamt und die Zentren der Nachbargemeinden erwartet werden.

Einzelne zentrenrelevante Sortimente wurden vom Gutachter nicht explizit untersucht. Dabei handelt es sich um die Sortimente ‚Bücher‘, ‚Kunstgewerbe und Bilder‘, ‚Pharmazeutika und Reformwaren‘, sowie ‚Sanitätswaren‘, die nach Aussage potentieller Investo-

ren im Fachmarktzentrum Berücksichtigung finden sollten. Die nur untergeordnete Rolle dieser Sortimente spiegelt sich in den max. VK-Obergrenzen von 100 m<sup>2</sup> – 250 m<sup>2</sup> wider. Auch ohne besondere Untersuchung kann unterstellt werden, dass Auswirkungen aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten sind. Im Wesentlichen dient die Festsetzung der Berücksichtigung dieser Sortimente als Randsortiment einzelner Einzelhandelsbetriebe im Fachmarktzentrum.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan auch VFZ für Verkaufsflächen nicht-zentrenrelevanter Sortimente fest, die im Rahmen des Gutachtens nicht näher untersucht wurden, da sie nicht den konkret formulierten Nutzungsabsichten entsprechen. Dennoch ist eine Regelung erforderlich, um im Plangebiet unvorhersehbare unerwünschte Fehlentwicklungen auszuschließen. Dabei handelt es sich um die Sortimente ‚Bodenbeläge und Teppiche‘, ‚baumarktspezifisches Kernsortiment‘, ‚gartencenterspezifisches Kernsortiment‘, ‚Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder, diese gelten derzeit als zentrenrelevant) und Boote und Zubehör‘, ‚Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse‘.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche für das Sortiment ‚Bodenbeläge und Teppiche‘ von 1.500 m<sup>2</sup> begründet sich mit dem tatsächlichen Einzelhandelsbestand eines entsprechenden Fachmarktes nördlich der Altendorfer Straße, der dort künftig entfällt. Die Festsetzung der VFZ sichert lediglich die Bestandsfläche. Negative Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten.

Die Sortimente ‚baumarktspezifisches Kernsortiment‘, ‚Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder)‘, ‚Boote und Zubehör‘, ‚Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse‘ entsprechen zwar nicht dem Zielkonzept potentieller Investoren für das Fachmarktzentrum, gleichwohl stellen diese Sortimente zumeist in SB-Warenhäusern ein potentielles Randsortiment dar. Die Begrenzung auf rund jeweils 2.000 m<sup>2</sup> ist aus der im Masterplan Einzelhandel festgelegten VK-Obergrenze für Geschäfte in C-Zentren abgeleitet.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche für ein ‚gartencenterspezifisches Kernsortiment‘ von 3.101 m<sup>2</sup> begründet sich vornehmlich durch den gewünschten Bestandsschutz des im Plangebiet vorhandenen Gartenfachmarktes. Dieser nutzt heute Flächen in einer entsprechenden Größenordnung. Im planerischen Konzept des Fachmarktzentrum soll der Gartenfachmarkt mit seinem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment in einer Größenordnung von max. 3.101 m<sup>2</sup> Berücksichtigung finden. Damit ist auch ein für den Markt betriebsnotwendiges Maß sichergestellt. Aufgrund der Nicht-Zentrenrelevanz sind negative Auswirkungen nicht abzuleiten.

Die Begrenzung der VK-Flächen auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente insgesamt dient zugleich dem Zweck, unerwünschte Fehlentwicklungen mit überdimensionierten Verkaufsflächen einzelner „Spezial-Fachmärkte“, z. B. Baumärkte auszuschließen.

Unter Verkaufsfläche ist die Fläche zu verstehen, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und sonstige Flächen, soweit sie den Kunden in den Verkaufsräumen zugänglich sind. Weiterhin sind in die Verkaufsfläche einzubeziehen alle Flächen, die der Kunde – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Flächen einer innenliegenden Passage des Fachmarktzentrum (Mall), soweit dort keine Waren ausgestellt werden und die Verkaufsflächen gegenüber der Mall durch bauliche Einrichtungen (wie z. B. Glastüren) abtrennbar sind oder eine im Fußboden erkennbare bauliche Unterscheidbarkeit zwischen Mall und angrenzenden Verkaufsflächen (z. B. durch unterschiedlichen Bodenbelag) vorhanden ist.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) werden für das Sondergebiet die Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Fachmarktzentrum wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine bauliche Nutzung im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen im Sinne einer gewünschten Flexibilität ermöglicht.

### Versiegelung

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die zulässige Versiegelung des Plangebietes durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden darf.

Diese über die sog. Kappungsgrenze hinaus reichende weitgehende Versiegelung des Grundstückes ist im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen, die im Sinne der Baunutzungsverordnung zu vermeiden sind, schadlos möglich, da die Überschreitungen im vorliegenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Hierzu trägt wesentlich der Umstand bei, dass im Plangebiet natürliche Bodenverhältnisse aufgrund der historisch bedingten industriellen Vornutzung nicht vorhanden sind. Aus einer Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde ist folgendes zu entnehmen:

*Ein Großteil des Plangebiets (nördlicher und südöstlicher Teil) ist z. Zt. versiegelt. Lediglich der Bereich der Gärtnerei im südwestlichen Teil der Planfläche weist im Luftbild noch unversiegelte Flächenanteile auf.*

*Informationen über die Bodenverhältnisse des Areals gibt die „Historische Erkundung des Kruppürtels“, die durch das Plan-Zentrum Umwelt im August 2001 vorgelegt wurde.*

*Aus Anlage 1.3, Blatt Zentral Süd, in Verbindung mit der Abgrenzung des Kruppschen Gürtels geht klar hervor, dass der nördliche, jetzt bereits versiegelte Bereich, ehemals für Maschinenbau und sonstige Metallverarbeitung genutzt worden ist. Derartige Nutzungen im großindustriellen Maßstab können nicht ohne vorherige massive Eingriffe in den Boden erfolgen. Somit ist das Antreffen von auch nur annähernd naturnahen Bodenverhältnissen mit Sicherheit ausgeschlossen.*

*Der südliche Bereich (Gärtnerei) samt der östlich angrenzenden versiegelten Fläche ist nach der o. g. Quelle zwar nicht flächendeckend, jedoch in erheblichem Ausmaß für die Errichtung von Sozial-, Verwaltungs- und Wohngebäuden sowie als Standort für Anlagen der Wasserver- und Entsorgung genutzt worden. Auch hier ist davon auszugehen, dass naturnahe Bodenverhältnisse nicht mehr anzutreffen sind.*

Darüber hinaus werden im gesamten Plangebiet die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen gesammelt und über einen Regenwasserkanal in Bereiche außerhalb des Plangebietes abgeleitet, sodass eine mögliche Grundwasseranreicherung im Gebiet „per se“ nicht stattfindet.

Weiterhin werden denkbare Beeinträchtigungen (z. B. Aufheizung) durch den möglichen hohen Versiegelungsgrad durch die festgesetzten randlichen Bepflanzungen und Pflanzmaßnahmen (ca. 180 Bäume) im Bereich des Kundenparkplatzes und die umfangreiche Dachbegrünung des geplanten Fachmarktzentrums gemindert.

Gleichermaßen ist abwägend auf die ausgleichende Maßnahme des direkt benachbarten Krupp-Parks, II. BA zu verweisen. Ebenso reduziert sich die heutige vorhandene und zu-

lässige Versiegelung im Bereich des heutigen Real-Standortes nördlich der Altendorfer Straße durch die geplante Wohnentwicklung in besonderem Maße.

Die Festsetzung einer II-Geschossigkeit als Maximalwert ermöglicht dem späteren Investor Spielräume in der Organisation und Ausgestaltung des Fachmarktzentums in der 2. Geschossebene. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht eine Betonung der Gebäudeecken vor, grundsätzlich sollen aber im Sinne der gebotenen Flexibilität auch andere Ausnutzungen möglich sein.

Die max. Gebäudehöhe wird auf 80,00m üNN festgesetzt. Dies ermöglicht eine Höhe des Fachmarktzentums von ca. 12 m – bezogen auf das heutige Gelände im Bereich der bestehenden Zufahrt.

### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, § 22 Abs. 4 BauNVO. Danach sind gemäß den textlichen Festsetzungen auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig, was angesichts des vorgesehenen Baukörpers erforderlich ist.

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, dabei wird aus stadtgestalterischen Gründen überwiegend ein Abstand von mind. 10 m zu angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen freigehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche folgt der einprägsamen Form des städtebaulichen Konzeptes für das Fachmarktzentrum und definiert so gleichzeitig die Anordnung von Baukörper und künftiger Stellplatzanlage in ihren Grundzügen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, um erforderliche Spielräume hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung des Baukörpers und der Ausnutzbarkeit des Grundstückes sicher zu stellen.

### 1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haedenkampstraße wird im Umgriff des eigentlichen Vorhabens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Hauptzufahrtsbereich zum Fachmarktzentrum durch einen Verkehrskreislauf in der Haedenkampstraße gestaltet werden soll, um die Kundenverkehre besser abwickeln zu können. Insofern wird die heutige öffentliche Grundstücksfläche der Haedenkampstraße in das Vorhabengebiet aufgeweitet. Der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche liegt ein verkehrsplanerisches Konzept von IVV Aachen zugrunde (vgl. Kap. VI.2 Erschließungskonzept).

### 1.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im Bebauungsplan werden – den verkehrsgutachterlichen Aussagen und dem im Kap. VI beschriebenen Erschließungskonzept folgend – Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Zur Sicherstellung geordneter Verkehrsverhältnisse wird hierzu insbesondere geregelt, dass

- im südlichen Abschnitt der Haedenkampstraße (gegenüber der Wohnbebauung) nur eine Einfahrt zur dort befindlichen Anlieferzone erfolgen darf. Eine Abfahrt erfolgt über den Kreisverkehr zur Haedenkampstraße und optional über die Altendorfer Straße.
- die Zufahrtsmöglichkeiten zu Parkplätzen des Gartenfachmarktes gegenüber dem Gemeindezentrum durch getrennte Ein- und Ausfahrten reglementiert werden.  
Die Begrenzung der Stellplatzanzahl für diese Zu- und Ausfahrt dient dazu, eine hier nur untergeordnete Stellplatzanzahl in Bezug auf das Gesamtverkehrsaufkommen sicher zu stellen, so dass die ‚Haupt‘-verkehre über den nördlich geplanten Verkehrskreisel zu- und abfließen werden.

#### 1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Verdeutlichung der definierten Ein- und Ausfahrtsbereiche wird festgesetzt, dass im Bereich übriger, an die Haedenkampstraße angrenzender Grundstücksflächen eine Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen ist. Dies dient der Verkehrssicherheit.

#### 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der randlichen Einfassung des Plangebietes und der Pkw-Parkplätze sowie zur extensiven Dachbegrünung. Der Bebauungsplan folgt damit den Planungshinweisen der Klimaanalyse der Stadt Essen; das Kleinklima wird verbessert.

##### 1.7.1 Randliches Pflanzgebot zwischen Haedenkampstraße und geplantem Kundenparkplatz des Fachmarktzentnums

Die randliche Pflanzfestsetzung hat die Aufgabe, das Plangebiet entlang der Haedenkampstraße mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Plangebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung abgemildert werden; durch die Bepflanzung und zwischen ihr soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann im Plangebiet verteilt.

##### 1.7.2 Baumpflanzungen auf den Parkplätzen des Fachmarktzentnums

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

##### 1.7.3 Baumpflanzungen entlang der Haedenkampstraße

Entlang der Haedenkampstraße soll durch die Anpflanzung von mindestens 10 Bäumen auch das Orts- und Straßenbild im Zusammenhang mit dem neuen Bauvorhaben des Fachmarktzentnums attraktiv gestaltet werden. Die Maßnahme ist auf die Pflanzmaßnahmen auf den Kundenparkplätzen anrechenbar.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten darf im Zuge der Ausführung abgewichen werden. Insgesamt soll aber die Pflanzung auf privater Fläche im Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Haedenkampstraße erfolgen, damit diese entsprechend ihre gewünschte Wirkung entfalten kann.

#### 1.7.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen des künftigen Fachmarktzentrums sollen extensiv begrünt werden. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Plangebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Plangebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

#### 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden folgende Rechte festgesetzt:

1. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Grundstücksangrenzer für den Haupt-Zufahrtsbereich zum Fachmarktzentrum.

Über diese innere private Erschließungsfläche ist neben der Andienung des Haupt-Kundenparkplatzes des Fachmarktzentrums auch die erforderliche verkehrliche und technische Anbindung der nördlich angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen (Druckerei, Babyfachmarkt) sicherzustellen. Weiterhin wird hier in Ergänzung des städtischen Radwegenetzes über den Kreisverkehr auch die geplante Radwegeverbindung Richtung Krupp-Park geführt.

2. Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die Festsetzung erfolgt in Ergänzung der vorgenannten Rechte und stellt die Anbindung des Radweges an den Krupp-Park sicher. Die Trasse ist formal-schematisch dargestellt und ist im Zuge der Ausbauplanung der Erschließungsanlage – auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit zu konkretisieren.

Die Erteilung weiterer Rechte zugunsten des Kfz-Verkehrs ist in diesem Bereich entbehrlich, da die inneren Verkehrsabläufe innerhalb des SO grundsätzlich zulässig sind.

In allen rechtlich gesicherten Flächen erfolgt ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

### 2. Landesrechtliche Festsetzungen (§9(4) BauGB)

#### Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit sind die Gegebenheiten für eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben.

Den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz wird insofern Rechnung getragen, als das Regenwasser der Dachflächen im Plangebiet gesammelt und gedrosselt über eine Regenwasserkanalisation dem Teich im Landschaftsbauwerk des Waldparkes (Krupp-Park, I. BA) westlich des Berthold-Beitz-Boulevards zugeführt wird. Von dort wird das Reinwasser gedrosselt dem Sälzerbach zugeleitet (vgl. Kap. VI.3).

Übrige Wässer werden in die parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

### 3. Kennzeichnungen (§9(5) BauGB)

#### Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen unter der Kataster-Nr. 04/3.11 erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Gussstahlfabrik Friedrich Krupp, Ma-

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

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### 4. Hinweise

##### 4.1 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer sind Regelungen zu Verkaufsflächen nördlich der Altendorfer Straße, zu den Erschließungsanlagen, zur Höhenlage und zur Altlastsanierung enthalten.

##### 4.2 Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

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

- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für eine Fläche an der Haedenkampstraße in Essen-Westviertel – Orientierende Untersuchung, Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen, März 2008
- Verkehrsuntersuchung: Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen im Zusammenhang mit der Verlegung des Real-Marktes an der Altendorfer Straße und der damit einhergehenden Bebauungsplanaufstellung, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, April 2010
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 7/09 „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Mitte (Fachmarktzentrum)“ der Stadt Essen, Untersuchungsbericht, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Mai 2010
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf Krupp Gürtel: Östlich Haedenkampstraße (Mitte) in Essen, biopace – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, Februar 2009
- Bebauungsplan Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Mitte (Fachmarktzentrum): Vorprüfung des Einzelfalls, überschlägige Prüfung gem. BauGB Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2), Stadt Essen, Umweltamt, Juli 2009
- Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarktzentrum im Essener Stadtteil Altendorf, Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund, Juni 2010
- Bauentwicklungsfläche Haedenkampstraße in Essen, Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, DMT, Essen, Mai 2008

##### 4.3 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

#### 4.4 Erdwärme

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „MIRI“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Erlaubnisinhaber ThyssenKrupp Real Estate GmbH Altendorfer Straße 120, 45143 Essen zu richten.

#### 4.5 Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen (gefährlichen) Abfällen, z. B. kontaminierte Böden, ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führung eines Abfallregisters).

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

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

#### 4.6 Umgang mit Bodenfunden

Im Plangebiet ist mit bedeutenden Zeugnissen aus der Zeit des 2. Weltkrieges zu rechnen. Diese sind zu dokumentieren und sicherzustellen. Das Institut für Denkmalschutz – Stadtarchäologie ist daher rechtzeitig von den geplanten Bodeneingriffen und zudem unverzüglich von unvorhersehbaren Bodendenkmälern – die unverändert bis zum Eintreffen eines Archäologen zu erhalten sind – zu informieren.

#### 4.7 Kampfmittel

Der Umgang mit Kampfmitteln ist mit der Fachbehörde (Stadt Essen, Ordnungsamt) abzustimmen.

#### 4.8 Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

## **VIII. Städtebauliche Kenndaten**

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 6,9 ha (69.418qm). Davon entfallen auf das festgesetzte Sondergebiet rund 6,3 ha (62.522 qm) und die öffentliche Verkehrsfläche der Haedenkampstraße 0,7 ha (6.896 qm).

## IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, vorrangig ungenutzte, brachliegende Bauflächen innerhalb der Ortslagen vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln.

Wie auch in anderen Planungsbereichen im Entwicklungsgebiet Krupp-Gürtel wird durch die Planung „Fachmarktzentrum“ die Kruppsche Industriebrache einer neuen qualitativ hochwertigen Nutzung zugeführt. Damit sind weitestgehend positive Effekte für den Gesamttraum verbunden. Hierzu zählen

- die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze im Einzelhandel,
- die Einbindung der Brachfläche in den städtischen Siedlungszusammenhang,
- die Beseitigung der gestalterisch-funktionalen Missstände durch die Relikte der industriellen Vornutzung und Temporärnutzungen,
- die Anbindung der Fläche an ein modernes Entwässerungskonzept und Regenwassermanagement,
- Entwicklung einer übergeordneten Radwegeverbindung zwischen dem Stadtteil Altendorf und dem Essener Stadtzentrum
- Flächenaufbereitung für die städtebauliche Entwicklung hochwertiger Wohnnutzungen nördlich der Altendorfer Straße am ehemaligen Real-Standort mit positiven Effekten für den Stadtteil und Standort Altendorf.

Im Rahmen der Abwägung sind diese Aspekte möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüberzustellen.

### 1. Umweltauswirkungen:

Im Rahmen der Umwelt-Vorprüfung und deren zusammenfassenden Bewertung wurde unter Berücksichtigung eingeholter Fachbeiträge zum Verkehrs- und Gewerbelärmschutz, Artenschutz und Bodenschutz festgestellt, dass der anthropogen geprägte Standort für die Verlagerung eines Fachmarktzentrums und seine Umgebung vorbelastet sind (Boden, Lärm), keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden sind und dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere mit den Festsetzungen zur Begrünung wird den im Rahmen der Vorprüfung genannten Anforderungen Rechnung getragen.

Die Schalltechnische Untersuchung (IW, Mai 2010) kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass insgesamt davon auszugehen ist, dass die Planung in Bezug auf den Schallschutz zu keinen erheblichen Auswirkungen führt. Grundlage dieser Bewertung sind die konkrete Annahme eines Vorhabens mit Aussagen zur baulichen Hülle des Fachmarktzentrums, räumlichen und zeitlichen Beschränkungen von Anliefer- und Kundenverkehren und zu Materialien (Gewerbelärm) sowie die die Angaben der Verkehrsuntersuchung mit Anbindevarianten (Verkehrslärm). Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, die verschiedene Realisierungszustände zulässt, ist es unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung geboten, einzelne Grundannahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht im Bebauungsplan konkret als Vorgabe festzusetzen. Vielmehr ist sachgerecht, im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens für eine konkretisierte Planung durch ein dann konkretisiertes Schallgutachten nachzuweisen, dass die

gesetzlichen Vorgaben zum Schutz nächstgelegener schützenswerter Nutzungen eingehalten werden können.

## 2. Bauliche Entwicklung

Für das Plangebiet bestünde ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht gemäß § 34 BauGB für gewerbliche Nutzungen, bedingt durch die heutige Nutzung bzw. Vornutzung des Geländes und die Lage an der Haedenkampstraße im Siedlungs- und Bauzusammenhang. Bauliche Ausnutzungen wären dabei im gleichen Umfang möglich, wie es mit der Umsetzung des Fachmarktzentruns geplant ist. Eine Fortführung bzw. Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung an der Nahtstelle von Altendorf und dem Essener Zentrum ist allerdings nur bedingt sinnvoll. Zum einen sind im Verlauf der Haedenkampstraße Gewerbebereiche vorhanden, die auch in ihrem Bestand gesichert werden sollen, zum anderen entsteht mit der Verlagerung des Real SB-Warenhauses nördlich der Altendorfer Straße ein Bereich, dem ein hohes Potential für eine qualitätsvolle Wohnentwicklung zugesprochen wird. Die Aufbereitung der Flächen insgesamt für Wohnen, Dienstleistung und Einkaufen mit Zuordnung zum Stadtteil Altendorf führt im Zusammenhang mit den übrigen Umstrukturierungsprozessen im Krupp-Gürtel zu einem Imagegewinn für den Stadtteil.

## 3. Einzelhandel

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen zu den geplanten Obergrenzen für Verkaufsflächen einzelner Sortimente ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche einschließlich des zentralen Versorgungsbereichs Altendorf selbst, sowie die Essener Zentrenstruktur und die Versorgungszentren der Nachbargemeinden.

## 4. Verkehr

Mit der Umsetzung des großräumigen Entwicklungsprojektes „Krupp-Gürtel“ insgesamt gehen auch weitreichende Veränderungen der Verkehrsinfrastruktur einher. Durch den Bau des Berthold-Beitz-Boulevards verändern sich die Verkehrsströme, so dass in vielen Bereichen des innerstädtischen Straßennetzes – auch an der Haedenkampstraße – Entlastungssituationen entstehen. Gleichermäßen entstehen im neuen Krupp-Gürtel durch die neuen baulichen Entwicklungsvorhaben auch neue Verkehre, die über die neue Entlastungsstraße stadtverträglich abgeführt werden sollen. Diese Verträglichkeit wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft und bestätigt.

Auf dieser großräumigen Untersuchung baut auch die kleinräumigere verkehrliche Wirkungsanalyse zur Verlagerung des Real-Marktes nördlich der Altendorfer Straße an den Standort an der Haedenkampstraße auf. Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nachgewiesen werden, dass die Planung dieser neuen attraktiven Einzelhandelsflächen zwar unter Berücksichtigung der Fertigstellung des Berthold-Beitz-Boulevards (1. und 2. Bauabschnitt) zu einer Zunahme der Verkehre im umliegenden Straßennetz – auch an der Haedenkampstraße – führt, diese Belastung aber nicht höher ausfällt, wie im ursprünglichen Ist-Zustand vor der Realisierung des Berthold-Beitz-Boulevards. Nach Aussage des Gutachtens werden in etwa gleiche Zustände wie vor dem Bau des Boulevards erreicht. Im Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass die prognostizierten Verkehre im umliegenden Netz noch leistungsfähig abgewickelt werden können. Für die direkte Anbin-

derung des Fachmarktzentrams an die Haedenkampstraße wird den gutachterlichen Anregungen zur Einrichtung eines Kreisverkehrs gefolgt.

Die zu erwartenden verkehrlichen Belastungen des geplanten Vorhabens sind insofern aus verkehrsgutachterlicher Sicht vertretbar und auch unter Berücksichtigung der o. a. positiven Aspekte für den Gesamtentwicklungsbereich tolerabel.

Die Einrichtung eines Kreisverkehrs auf der Haedenkampstraße wurde mit den betroffenen Anliegern auf der westlichen Straßenseite erörtert. Im Ergebnis besteht durch die Maßnahme die Option, die heute vorhandene schwierige Zufahrtssituation zu verbessern. Beide Lösungen, die zunächst mit dem Anlieger abgestimmte und die nun weiterverfolgte, sind geeignet, die Zufahrt zum Firmengrundstück Olsberg und geregelte Verkehrsverhältnisse im Zuge der Entwicklung des Fachmarktzentrams sicherzustellen.

## **X. Bodenordnung**

Die für den Ausbau der Haedenkampstraße benötigten Flächen in privatem Eigentum werden der Stadt Essen nach Ausbau kostenfrei übergeben.

## **XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung als Fachmarktzentrum folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

Auf flächennutzungsplanerischer Ebene stellt der RFNP „gemischte Baufläche“ dar.

Diese Darstellung ist auf die Rahmenplanung des Zukunftsprojektes „Krupp-Gürtel“ aus dem Jahr 2001 zurückzuführen. Ziel dieser städtischen Planung ist es auf einer Fläche von insgesamt 230 ha überwiegend industrieller Brachflächen einen urbanen Stadtraum mit Anschluss an die Essener Innenstadt zu entwickeln. Für das Plangebiet war ein gemischtes Stadtquartier mit Wohnen, Büros und Gewerbe vorgesehen (vgl. Kap.IV.5. Planungsrechtliche Situation, sonstige Planungen, Rahmenplanung Krupp-Gürtel).

Die geplanten Festsetzungen der nunmehr modifizierten und konkreten Nutzungsabsichten – die Verlagerung des Real SB-Warenhauses vom Standort einer ehemaligen Maschinenhalle nördlich der Altendorfer Straße um ca. 350 m nach Süden – sind nicht aus den Darstellungen des flächennutzungsplanerischen Teils des RFNP entwickelbar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der RFNP im Wege der Berichtigung angepasst.

## **XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### **XIII. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Essen entstehen durch Planung und den Bau des Fachmarktzentrums keine Kosten.

Essen, den 22.02.2011

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

gez. Franke

---

Thomas Franke  
Amtsleiter

Geschäftsbereich  
6B - Planen

gez. Best

---

Hans Jürgen Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereichsvorstand Planen