

Bebauungsplanentwurf Nr. 8/06 „Ludwig / Rellinghauser Straße Teil 1“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Bergerhausen

Begründung einschließlich Umweltbericht

Fassung von Oktober 2007

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungsplan	8
4. Veränderungssperre	8
IV. Bestandsbeschreibung	9
1. Historie	9
2. Städtebauliche Situation	9
3. Verkehr	9
4. Infrastruktur, Entwässerung	10
5. Natur und Landschaft	10
6. Immissionsschutz	10
7. Bodenverunreinigungen	10
V. Städtebauliches Konzept	11
1. Entwurfsbeschreibung	11
2. Verkehrs- und Erschließungskonzept	11

3. Auswirkungen der Planung	11
VI. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
1.3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
1.4. Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
1.5. Natur und Landschaft	15
1.6. Immissinsschutz	16
2. Kennzeichnungen	17
2.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	17
3. Nachrichtliche Übernahme	17
3.1. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim	17
3.2. Anbaubeschränkungszone	18
4. Hinweise	18
4.1. Gutachten	18
4.2. Baumschutz	19
4.3. Altlastenverdächtige Flächen	19
4.4. Umgang mit Bodendenkmälern	19
VII. Städtebauliche Kenndaten	20
VIII. Umweltbericht	21
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	21
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	23
3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27
3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	27
4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	27

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	29
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	31
X. Bodenordnung	32
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	33
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	34
XIII. Kosten und Finanzierung	35

I. Räumlicher Geltungsbereich

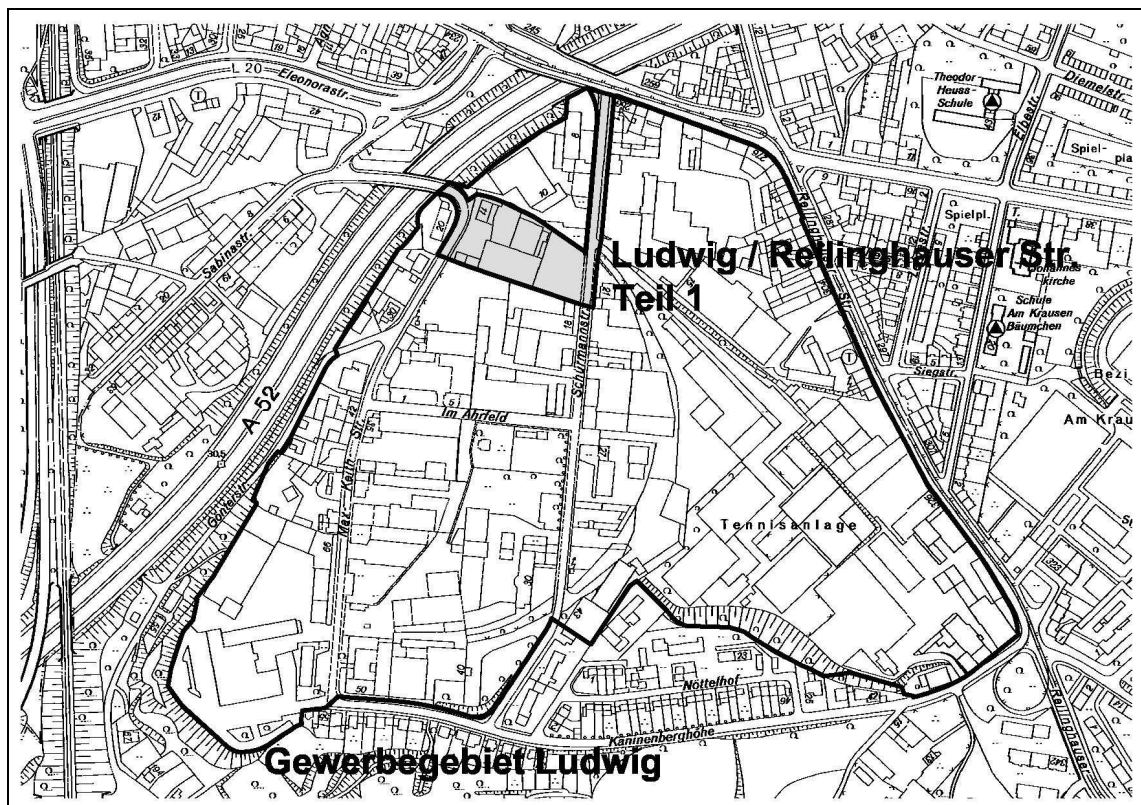
Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bergerhausen, grenzt an den Stadtteil Rüttenscheid und wird in etwa begrenzt durch

- annähernd die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Schürmannstraße 10 im Norden,
- die Schürmannstraße im Osten,
- die verlängerte gemeinsame Grundstücksgrenze von Schürmannstraße 18 und Max-Keith-Str. 11 im Süden.
- die Max-Keith-Str. im Westen

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet „Ludwig / Rellinghauser Straße“ ist durch eine schwierige Baugrundsituation gekennzeichnet. In weiten Teilen des Gebietes hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden, eine Vielzahl von Schächten liegen im Gebiet. Ein Bebauungsplan für das Gesamtgebiet erfordert eine weitere Klärung in Bezug auf den Baugrund, um Gefährdungen auszuschließen.

Teil 1 des Bebauungsplanes, in dessen Verfahrensbereich die Baugrundsituation geklärt ist, kann kurzfristig zu Ende geführt werden. Der (größere) Teil 2 wird möglichst zeitnah in einem zweiten Verfahren zu Ende geführt.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und der zunehmenden Mobilität der Kunden bewirken zunehmend die Abwanderung des sog. zentrenrelevanten Einzelhandels, in besonderem Maße des Lebensmittelsektors aus den kleinteiligen Stadtteil- und Versorgungszentren. Die neuen Verkaufsmärkte siedeln sich häufig in gut erreichbaren Gewerbegebieten an. Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahr 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet von dieser Entwicklung betroffen sind und in den Stadtteilen erste Auswirkungen ablesbar sind:

Konkurrenzangebote ziehen Kunden aus den Stadtteilen ab und schwächen die Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen,

Einzelhandelsbetriebe sowie andere Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, ...) ziehen sich zunehmend aus den Stadtteilzentren zurück,

- Stadtteile veröden,
- die wohnungsnah Grundversorgung ist teilweise nicht mehr gesichert,
- immobile Bevölkerungsgruppen werden benachteiligt.

Darüber hinaus führt diese Entwicklung mittelfristig zur Verknappung von gewerblichen Bauflächen für Handwerk, produzierendes - und Dienstleistungsgewerbe.

Zum Schutz der Stadtteilzentren (C-Zentren) Südviertel und Südostviertel, dem nur 2km entfernten Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Rüttenscheid, dem Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Rellinghauser Straße sowie zum Schutz der gewerblichen Bauflächen ist es erforderlich, die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Ludwig“ mittelfristig zu steuern und im Plangebiet kurzfristig zu verhindern.

Die Stadt Essen hat aufgrund o.g. gesamtstädtischen Problematik die Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen und als Grundlage dafür ein Gutachten in Auftrag gegeben. Seit 2004 liegt das von den Planungsbüros Junker und Kruse, Stadtforschung Stadtplanung, Dortmund und Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund erarbeitete Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadtverwaltung vor. Darauf aufbauend hat die Stadt Essen den „Masterplan Einzelhandel“ aufgestellt, der vom Rat am 29.11.2006 als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen wurde. Damit verfügt die Planungsverwaltung über ein Instrumentarium, um Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen von Einzelhandelsunternehmen fachlich fundiert und empirisch abgesichert bewerten zu können.

Für das Plangebiet "Ludwig / Rellinghauser Straße" liegt zusätzlich eine standortbezogene Stellungnahme des Planungsbüros Junker und Kruse zu einem Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters an der Max-Keith-Straße vor, die die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet für das Umfeld untersucht. Hier wird belegt, dass mit Realisierung weiterer Einzelhandelsunternehmen

schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren und insbesondere ihre Entwicklungsperspektiven zu erwarten sind.

Entsprechend geltender bau- und planungsrechtlicher Vorschriften sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht großflächig sind (<800 qm Verkaufsfläche), in Gewerbegebieten jedoch grundsätzlich zulässig.

Mit dem Ziel, über die Festsetzungen eines künftigen Bebauungsplanes ein Steuerungsinstrument für die Entwicklung des Gewerbegebietes "Ludwig" zu erlangen, wurde erneut am 02.12.2004 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Allgemeine Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

2. Entwicklungsziele

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist die Sicherung gewerblicher Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes, für Handwerk und Dienstleistungsbetriebe. Die Funktionfähigkeit der umliegenden Stadtteilzentren soll geschützt werden und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Das Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Essen¹ empfiehlt, dass

- zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in den Zentren und generell nicht in Gewerbegebieten angesiedelt sein sollen,
- nicht-zentrenrelevante Sortimente neben den Zentren lediglich an ausgewählten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen,
- lediglich eine begrenzte Anzahl von Gewerbegebieten dieses Handelsangebot aufweisen soll.

Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Versorgungsbereiche kommen die Verfasser zu dem Schluss, dass

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig nur noch im B-Zentrum Rüttenscheid angesiedelt werden sollen,
- im Gewerbegebiet Ludwig keine weitere Einzelhandelsansiedlung stattfinden sollte, da die Gefahr bestünde den Standort für den Einzelhandel weiter aufzuwerten und so negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Bereiche zu erwarten sein können,
- weitere Einzelhandelsansiedlung in den integrierten Bereichen (Südviertel Südostviertel und an der Rellinghauser Straße) zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Zentrenstruktur wünschenswert ist.

¹ Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung·Stadtplanung / Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen / Endbericht, Dortmund / Lörrach, Mai 2004

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) für das Plangebiet dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.03.1984 wirksame FNP stellt den Verfahrensbereich überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Eine schmale "Allgemeine Grün- und Freifläche" tangiert das Plangebiet am nördlichen Rand und verbindet eine östlich gelegene größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennis"-Anlage mit der Festsetzung eines unterschiedlich breiten Streifens „Allgemeine Grün- und Freifläche“ entlang der A52 im Westen.

Eine Richtfunktrasse verläuft innerhalb des Verfahrensgebietes in west-östlicher Richtung.

3. Bebauungsplan

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Verfahrensgebietes des Bebauungsplanentwurfes "Ludwig / Rellinghauser Straße Teil 1" war bisher gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB liegt nicht vor.

Der Allgemeine Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Ludwig / Rellinghauser Straße" wurde am 02.12.2004 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung gefasst.

4. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde aufgrund eines Baugesuches für das Grundstück Max-Keith-Straße 11 eine grundstücksbezogene Veränderungssperre erlassen, die am 30.12.2005 in Kraft trat.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit größtenteils als Zeche zur Steinkohlegewinnung im Untertagebau genutzt. Mit dem Niedergang der Kohle als Energieträger sowie der Montanindustrie wurde die "Zeche Ludwig" in den 60er Jahren geschlossen.

Im Zuge des Wiederaufbaues und der sog. Wirtschaftswunder-Jahre wurden zunehmend größere, zusammenhängende Flächen nachgefragt, die eine weitere gewerbliche Entwicklung des Areals bewirkten.

2. Städtebauliche Situation

Das Verfahrensgebiet umfasst mehrere Gewerbegrundstücke sowie zwei angrenzende Verkehrsflächen. Zur Max-Keith-Straße hin befinden sich gewerbliche Hallen- und Bürogebäude aus den 60er/70er Jahren. Die Straßenfront zur Schürmannstraße ist noch unbebaut. Es liegt hier jedoch auch eine Baugenehmigung für einen gewerblich genutzten Baukörper mit Halle vor.

Das umliegende Gewerbegebiet Ludwig wird sehr unterschiedlich genutzt.

Vornehmlich sind die klassischen Gewerbearten produzierendes Gewerbe, Großhandel, Lagerflächen, Speditionen sowie Schrottverwertung / Recycling zu finden. Diese prägen den größten Teil des Gebietes.

An der Rellinghauser Straße dominieren kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen sowie in den Obergeschossen der geschlossenen, meist 4-geschossigen Straßenrandbebauung Wohnungen.

Innerhalb des Gewerbegebietes (jedoch außerhalb des B-Plangebietes) befinden sich ein neuer ALDI-Markt, ein Getränkemarkt und ein Tierfachmarkt als zentrenrelevante Einzelhändler, deren Ansiedlung nicht verhindert werden konnte.

Eine weitere Form des Einzelhandels, den Kfz-Handel, den Zubehör- und Ersatzteileverkauf, häufig mit zugehöriger Werkstatt, findet man im gewerblich geprägten Teil des Plangebietes.

Darüber hinaus sind eine Reihe von Dienstleistungsunternehmen in entsprechenden Büro- und Geschäftshäusern bzw im modernisierten Altbestand ansässig.

Vereinzelte sind neben den üblichen "Werkwohnungen" weitere Wohnnutzung festzustellen.

3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 105 mit dem Zentrum Rellinghausens und der Essener Innenstadt verknüpft.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung erfolgt von der Rellinghauser Straße aus über die Schürmannstraße und von der Sabinastraße aus über die Max-Keith-Straße. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die angrenzenden Straßen von der Kaninenberghöhe aus. Diese erschließt jedoch vorwiegend weiter entfernte Wohnbereiche und ist für die gewerblichen Verkehrsaufkommen von untergeordneter Bedeutung.

Die Autobahn BAB 52 verläuft westlich des Verfahrensgebietes. Die Anschlussstellen Essen-Süd und Essen-Bergerhausen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Zusätzlich zu den innerstädtischen Verkehrsstraßen ist das Plangebiet über Fuß- und Radwege in nahegelegenen öffentlichen Grünflächen zu erreichen. Abgehend von der Göntestraße verbindet ein Fußgängertunnel den Bereich unter der A52 hindurch mit dem Stadtteil Rüttenscheid.

4. Infrastruktur, Entwässerung

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur voll erschlossen, die Entwässerung ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

5. Natur und Landschaft

Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich ausschließlich begrünte private Freiflächen, untergeordnete Vorgartenzonen sowie begrünte "Restflächen" entlang der Grundstücksgrenzen. Insgesamt weist das Verfahrensgebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf.

6. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Emittenten Straße und Gewerbe durchgeführt. Für das Verfahrensgebiet des Teils 1 liegen dazu gutachterliche Stellungnahmen vor.

Anlagen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine vorhanden.

7. Bodenverunreinigungen

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes ist vollständig von einer Altlastenverdachtsfläche betroffen.

Eine Beeinflussung der Nutzer ist bei der derzeitigen Nutzungsart und dem hohen Versiegelungsgrad nicht ersichtlich.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines nahezu vollständig bebauten Gewerbegebietes, dessen Gemengelage durch unterschiedliche Nutzungen und Bauformen gekennzeichnet ist. Diese gewachsene Struktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet sind jedoch wie o.g. erforderlich.

Für die Bestimmung künftiger Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist festzusetzen, dass

- der Handel mit Kfz und -Zubehör, Baustoffen sowie Mineralölen und Brennstoffen allgemein zulässig sein wird. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant und ihr Standort ist auf Grund ihrer Begleiterscheinungen wie Emissionen aus zugehörigem Werkstattbetrieb, Flächenbedarfe, äußerem Erscheinungsbild und Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet geeignet.
- für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (ohne Nahrungsmittelgewerbe) der Handel mit selbst hergestellten oder im Zusammenhang mit dem ausgeübten Handwerk eingekauften Waren allgemein zulässig sein wird. Hierbei handelt es sich zumeist um Handwerksbetriebe, die im engeren oder weiteren Sinn mit dem Bauhandwerk zusammen hängen, ihr Standort ist in einem Gewerbegebiet angebracht.
- der übrige Handel ausgeschlossen wird.

2. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Der motorisierte Verkehr wird über das bestehende Straßennetz abgewickelt. Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem heutigen Ausbaus festgesetzt. Lediglich der Einmündungsbereich Schürmannstraße / Rellinghauser Straße wurde geringfügig aufgeweitet, um den Verkehrsfluss zu verbessern sowie die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Die ursprünglich für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr geplante Festsetzung zum Neubau eines kombinierten Fuß- und Radweges zwischen der Max-Keith-Str. / Sabinstraße und der Schürmannstraße soll Bestandteil des 2. Teils des Bebauungsplanes werden.

3. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet ist annähernd vollständig bebaut, sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Die sich aus den zukünftigen Festsetzungen ergebenden Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Nutzungen, so dass keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Lediglich die Verbreiterung des Einmündungsbereiches der Schürmannstraße in die Rellinghauser Straße und die damit verbundene Verkleinerung des angrenzenden Privatgrundstücks greift in die Eigentumsrechte des Anliegers ein. Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird gegenüber der heute zulässigen Bebaubarkeit jedoch nur sehr geringfügig eingeschränkt.

In der Abwägung der Belange setzt sich das öffentliche Interesse an der Verbreiterung des Einmündungsbereiches gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung durch. Die Belange der Wirtschaft, hier die verbesserte Erschließung des Gewerbegebietes für den Schwerverkehr und die Belange der Verkehrssicherheit wiegen hier schwerer.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

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

VI. Planinhalte

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften sicher zu stellen. Zum Schutz der nahe gelegenen Wohnbebauung ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW inklusive der Abstandsliste von 1998 eingeschränkt.

Ein weiteres Ziel ist, im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer zentrenunschädlichen Eingrenzung. Konkret sollen im Bebauungsplangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und ein Standort insbesondere für Handwerk sowie produzierendes und dienstleistendes Gewerbe festgelegt werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel der Planung, hier einen gewerblichen Standort zu sichern, lässt sich die angestrebte Nutzung dem Gebietstyp des §8 BauNVO, Gewerbegebiete, zuordnen. In Verfolgung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan das Gewerbegebiet GE fest, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Gliederung der Baugebiete (§1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen ist im Bebauungsplan eine Zuordnung des Gebietes zu einer Abstandsklasse vorgenommen worden, die die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben hier definiert.

Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d.

Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§1 Abs.2 Nr.2 BauNVO).

Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs.2 Nr. 2 BauNVO).

Zum Schutz der gewachsenen Zentren vor negativen Auswirkungen sind im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen, weiterhin ausnahmsweise der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

Diese Ausnahmeregelung ist durch den Umstand begründet, dass der Kraftfahrzeughandel und der Handel mit Booten und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffen keine Konkurrenz zu den bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren darstellt. Weiterhin stellt dieser Handel eine Betriebsform dar, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher in Gewerbegebieten angesiedelt werden sollte. Der zweite Teil der Ausnahmeregelung deckt solche Fälle ab, in denen üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß §19 BauNVO im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem in §17 BauNVO genannten Höchstwert und ermöglicht standortgemäße Ausnutzung.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Gewerbegebiet GE wird zur Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur die maximale bauliche Höhe auf 18,50 Meter beschränkt.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß §20 BauNVO im Gewerbegebiet GE auf 2,4 festgesetzt. Das entspricht dem in §17 BauNVO genannten Höchstwert und ermöglicht standortgemäße Ausnutzungen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §23 BauNVO erfolgt über Baugrenzen. Der Umfang der festgesetzten Grundstücksflächen eröffnet eine größtmögliche Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Strukturen.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen entspricht weitgehend dem vorhandenen Ausbaustand. Lediglich der Einmündungsbereich Schürmannstraße / Rellinghauser Straße wird geringfügig aufgeweitet, um auch im Hinblick auf den höheren Anteil von Schwerlastverkehr den Verkehrsfluss zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

1.4.2 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist auf dem Grundstück selbst zu führen.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Um die stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensbereiches möglichst gering zu halten, wurde folgende textliche Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern getroffen:

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebauten Gewerbegebiet abgemildert werden. Die Luft über dem Gewerbegebiet soll sich nicht so stark aufheizen und aufsteigen, so dass nur wenig Luft in das Gewerbegebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Gewerbegebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

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

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen im Verfahrensgebiet wurden die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen und fensterlosen Fassaden aufgenommen:

Auf privaten Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeetemüssen mindestens 1,5m x 1,5m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Anpflanzung soll die private PKW-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchte Luft entstehen.

Fassaden ohne Fenster, Türen und Tore ab einer Breite von 10m sind mindestens je lfd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Fassadenbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, ein dicht bebautes Gewerbegebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet attraktiv gestaltet und der Aufheizung der Fassaden entgegen gewirkt werden.

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Verkehrslärmbelastung des Gebietes besteht durch die Autobahn A52, die Max-Keith-Straße und der Schürmannstraße.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus.

Im Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen Festsetzungen liegt die Einhaltung der in der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muss die erforderliche Schalldämmung für die

Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteils an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Danach wird den der Max-Keith-Straße zugewandten Gebäudefronten und -seiten im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich IV bis V zugeordnet, die Gebäudeteile, die zur Schürmannstraße orientiert sind, befinden sich im Lärmpegelbereich IV.

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das Schalldämmmaß beträgt:

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

2. Kennzeichnungen

2.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Teile des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Diese Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen früheren Bergbaus erforderlich werden könnten, sind im Bebauungsplan mit der Signatur 15.11 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim. Bauvorhaben, die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die festgesetzten Höhen überschreiten, auch Bauhilfsanlagen, Kräne u.s.w.) bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung.

3.2. Anbaubeschränkungszone

Teile des Plangebietes liegen in der Anbaubeschränkungszone bzw. der Anbauverbotszone der Autobahn 52. Hier gelten die Einschränkungen des § 9 Fernstraßengesetz:

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Lagerflächen o.ä.). Feuerwehrumfahrten, Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen (Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich);

des weiteren sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird;

darüber hinaus dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

4. Hinweise

4.1 Gutachten

- Stellungnahme des St.A.59-1 vom 22.06.2006 mit 1 Lageplan und 34 Sachverhaltsdarstellungen mit Gefährdungsprognosen
- Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm) zum B-Plan „Ludwig / Rellinghauser Straße“, Oktober 2006
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschbelastung durch Gewerbebetriebe, März 2007
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen, Junker und Kruse/Acocella, Dortmund, Mai 2004
- Masterplan Einzelhandel, Essen, November 2006
- Standortbezogene Stellungnahme (Einzelhandel) Max-Keith-Straße, Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2004

4.2 Baumschutz

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

4.3 Altlastenverdächtige Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellte Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen (siehe Anlage zum Umweltbericht, Übersichtsplan „Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten“) erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu begegnen.

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

VII. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet gesamt	11550m ²
Baugebiete GE	7660m ²
Straßenverkehrsfläche	3890m ²

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Die seit einiger Zeit zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbes. mit sog. zentrenrelevanten Warensortimenten) innerhalb von Gewerbegebieten ist mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen verbunden, u.a. Schädigung der Stadtteilzentren sowie Flächenverlust für das produzierende Gewerbe.

Um die Zentrenstruktur und damit das städtebauliche Gefüge zu erhalten ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben räumlich und funktional zu steuern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der mit seinen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung verbindliche Regelungen über Verkaufsflächen und Warensortimente schafft.

Dabei soll dem veränderten Kundenverhalten (gewünscht werden verschiedene Sortimente mit großer Auswahl an einem Standort mit ausreichend Parkraum) und dem dadurch entstandenen Entwicklungsdruck auf die Handelsbetriebe Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll das Plangebiet für das produzierende bzw. dienstleistende Gewerbe gesichert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines nahezu vollständig bebauten Gewerbegebietes. Die vorhandene gewachsene und bisher auch planungsrechtlich zulässige Struktur soll vom Grundsatz her beibehalten werden. Es sind jedoch ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet erforderlich.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zur Ersteinschätzung der Situation der sog. Scoping-Termin durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass die für das Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen überwiegend unerheblich sind.

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen aus den Straßenverkehren sowie von den ansässigen Gewerbebetrieben belastet.

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus diversen Regelwerken, die in der Bauleitplanung anzuwenden sind:

LÄRM:

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

LUFT:

Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes sind die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22 BImSchV“ und die „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“ zu beachten. Die in den Verordnungen genannten Grenz- bzw. Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

KLIMA:

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

Zur Abmilderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite sind in der Klimaanalyse Essen für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp „Gewerbeklima“ die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele formuliert:

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

BELICHTUNG; BESONNUNG; BELÜFTUNG:

Die Abstände vor Außenwänden von Gebäuden sind in § 6 BauO NRW geregelt. Die Regelungen über die Abstandflächen dienen in erster Linie der Tagesbeleuchtung und der Belüftung der Gebäude. Werden die Abstände eingehalten, sind regelmäßig keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

BAUMSCHUTZ:

Gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) ist es verboten, durch die Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Ausnahmen von diesen Verboten sind möglich, erfordern jedoch für jeden Baum eine Ersatzpflanzung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

LÄRM:

Die Belastung durch Verkehrslärm innerhalb des Gewerbegebietes Ludwig und somit auch innerhalb des Verfahrensgebietes wurde durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Weiterhin wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur potentiellen Geräuschbelastung durch Gewerbebetriebe erarbeitet. Die vorliegenden Ergebnisse belegen jedoch, dass keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen, die über die Abstandslistenregelung und die Festsetzungen der Schalldämmmaße hinausgehen, in Form weiterer Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

LUFT:

Das Plangebiet liegt seit der Neukonzeption der Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1993 außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Aktuelle Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität im Planbereich stehen somit nicht zur Verfügung.

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der Größe des Gewerbegebietes und der Nähe der westlich des Gewerbegebietes verlaufenden Trasse der stark befahrenen BAB 52 ist jedoch von einer erhöhten Belastung durch gewerbliche und insbesondere verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Plangebiet auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet ist Teil eines ausgedehnten Gewerbegebietes, das weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) geprägt ist. Vereinzelt private Freiflächen bzw. Vorgartenzonen sowie ruderal bewachsene Restflächen oder zur Zeit vorübergehend ungenutzte Grundstücksteile finden sich im Planbereich.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen

Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes eher gering.

Das Plangebiet hat somit allenfalls eine geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

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

3.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Mit Bodenverunreinigungen ist auf Grund der Historie des Gewerbegebietes (Zeche Ludwig) und der nachfolgenden langjährigen gewerblichen Nutzung zu rechnen. Ferner ist möglicherweise im äußersten Südosten des Plangebietes oberflächennaher Bergbau umgegangen.

Die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes sind vollständig von folgenden Altlastenverdachtsflächen betroffen:

- Nr. 13/3.17 Gleisbögen Max-Keith-Str. / östl. Schürmannstr.
Für diese Fläche ist weder eine Kennzeichnung, textliche Festsetzung noch ein Hinweis erforderlich. Es handelt sich um eine ehemalige, vom Güterverkehr genutzte Gleistrasse.
- Nr. 13/3.25 Fa. W. Schulte
Auf diese Fläche wird mit einer sonstigen Signatur im B-Plan hingewiesen. Es besteht zur Zeit kein Untersuchungsbedarf. Für künftige Baumassnahmen ist entsprechend der unter II. Hinweis 3. Altlastenverdächtige Flächen formulierten Regelungen zu verfahren. Bei der Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um einen ehem. Glas-, Lack- und Farbengroßhandlung mit Glasschleiferei und Farbproduktion.

Entsprechende Gefährdungsabschätzungen wurden durchgeführt, nach der eine Beeinflussung der derzeitigen Nutzungen nach jetzigem Kenntnisstand nicht ersichtlich ist.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für den Altstandort „ehem. Zeche Ludwig, Schachanlage 1 / 2“ wurde in den quartären Deckschichten kein Grundwasser angetroffen. Daher wurde auf die Einrichtung von Grundwassermessstellen verzichtet.

3.1.5 Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.1.1

3.1.6 Schutzgut Klima

Für den Planbereich ist in der Klimaanalyse Stadt Essen das Klimatop „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h. : Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldstörungen/-veränderungen.

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zuzuordnen. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit z. T. stark ausgeprägt ist, sind klimaverbessernde Maßnahmen durch die Erfordernisse der Nutzung eingeschränkt. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden lokalklimatischen Ungunstsituation werden in der Klimaanalyse Essen folgende Planungshinweise gegeben:

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspendler
- Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen
- Fassaden- und Flachdachbegrünung

3.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Verfahrensgebietes finden sich keine Denkmäler oder andere geschützten Objekte.

3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Weitere, über die dargestellte Beeinträchtigung der Schutzgüter hinausgehende nachteiligen Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da die hier initiierte Bauleitplanung nur bereits bestehende Nutzungen ordnet und keine weiteren Bauflächen und damit Nutzungen und Verkehre ermöglicht, lediglich der Einmündungsbereich Schürmannstraße / Rellinghauser Straße geringfügig aufgeweitet wurde, um den Verkehrsfluss zu verbessern sowie die Verkehrssicherheit zu erhöhen, werden die derzeit vorhandenen Umweltauswirkungen annähernd unverändert fortbestehen.

3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

LÄRM:

Eine entsprechende Berechnung erfolgte im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme. Es werden Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt.

LUFT:

Nach den bisherigen Erfahrungen mit den Vorgaben der 22. BImSchV ist grundsätzlich in Ballungsräumen mit Grenzwertüberschreitungen bei PM 10 und NO₂ zu rechnen, wenn Straßenschluchten geschaffen werden. Die Gefahr von Grenzwertüberschreitungen lässt sich mindern durch Aufweitung von Straßenräumen, Schaffung von Bauabständen/Baulücken sowie abgestuften / reduzierten Bauhöhen.

Auf Grund der örtlichen Situation besteht keine Notwendigkeit einer weiterreichenden Untersuchung.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die vorliegende Bauleitplanung wird durch ihre Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf das genannte Schutzgut haben. Im Bebauungsplan finden sich Festsetzungen, die sowohl den Anteil der unversiegelten und begrünten privaten Freiflächen erhöhen sollen, wie auch die Anpflanzung und den Erhalt von Grünsubstanz sichern sollen. Langfristig ist voraussichtlich mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

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

3.2.3 Schutzgut Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen keine erweiterten Baurechte. Für künftige Bauvorhaben werden jedoch durch die Hinweise des Bebauungsplanes erhöhte Anforderungen an den Umgang mit belastetem Bodenaushub gem. BBodSchV definiert. Siehe hierzu auch Anlage zum Umweltbericht: Übersichtsplan Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie Stellungnahme des St.A.59-1 vom 22.06.2006.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

3.2.5 Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.2.1.

3.2.6 Schutzgut Klima

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

Der aufzustellende Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Vielmehr ist bei Realisierung / Umsetzung der geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen auf den privaten Stellplatzanlagen, Begrünung von Flachdächern und Fassaden) zu erwarten, dass die bestehenden stadtklimatologischen Defizite (Überwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit) abgemildert werden."

3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Weitere, über die dargestellte Beeinträchtigung der Schutzgüter hinausgehende, nachteilige Wechselwirkungen, sind nicht zu erwarten.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich, für den bisher die planungsrechtliche Grundlage der §34 BauGB war. Würde dieser Zustand fortbestehen, wären künftig alle Nutzungsänderungen oder Bauanträge von Einzelhandelsunternehmen zulässig, soweit ihre Verkaufsflächen nicht großflächig, also größer als 799m² wären. Diese Flächennutzung erzeugte ein höheres Verkehrsaufkommen und somit eine höhere Lärm- und Abgasbelastung für das Plangebiet. Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Verfahrensgebiet keine zusätzlichen überbaubare Grundstücksflächen fest.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Frühere Planungsvarianten zum gesamten Gewerbegebiet Ludwig unterschieden sich voneinander lediglich in der Festsetzung der Fläche einer vorhandenen Freizeitsportanlage außerhalb des Plangebietes dieses B-Planes. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes wie Bauflächen, gewerbliche Nutzungen, Straßenverkehrsflächen entsprechen einander, so dass die Umweltauswirkungen der Planungsvarianten mit den unter 3.2 beschriebenen gleich zu setzen sind.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf. Die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms wurde mit dem System Soundplan durchgeführt.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen mit der Umsetzung der Planung verbunden. Auch bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen keine Prognoseunsicherheiten. Von daher ist ein Monitoring (-konzept) für diese Schutzgüter nicht erforderlich. Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Planes unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten. Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

<p>Kurzbeschreibung des Vorhabens: Planungsrechtliche Sicherung eines bereits heute bestehenden Gewerbegebietes</p>	
<p>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes: Schutz der angrenzende Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987 - „Abstandsliste zum Abstandserlass 1998“ (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) - „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“ - „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“ - „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ 	
<p>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes::</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet ist weitgehend versiegelt - Altlastverdachtsfläche - Oberflächengewässer sind nicht vorhanden - Klimatotyp „Gewerbeklima“ 	
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:</p>	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine Ansiedlung von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/Immissionen ausschließt.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Keine Beeinträchtigungen
3. Schutzgut Boden	Keine Beeinträchtigungen
4. Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigungen
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung aufgrund des Bebauungsplanes. Bei Ausschluss verkehrsintensiver Einzelhandelsansiedlungen keine Änderung der lufthygienischen Verhältnisse.

6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung aufgrund des Bebauungsplanes. Vielmehr Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite bei Erhöhung des Anteils unversiegelter und begrünter privater Freiflächen zu erwarten.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Einzelhandelsbetriebe nach bestehendem Planungsrecht möglich.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung:

- festgesetzte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden auf Vollzug überprüft
- um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

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

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen und die Einschränkung der überbaubaren Flächen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

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

X. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

Die für den Straßenumbau benötigten Grundstücksflächen sollen freihändig erworben werden.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.
Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ludwig / Rellinghauser Straße Teil 1" werden gegebenenfalls die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen Kosten für die technische Erschließung, für den Umbau bzw die Aufweitung des Einmündungsbereiches Schürmannstraße in die Rellinghauser Straße . Die Gesamtkosten für den Ankauf der zusätzlich benötigten Grundfläche sowie die Baumaßnahmen werden gegenwärtig mit ca. 50.000.-€ kalkuliert.

Mit der Einnahme von Resterschließungsbeiträgen zu den bestehenden Straßen sowie von Kanalanschlussbeiträgen kann nicht gerechnet werden.

Essen 15.10.2007

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Panen

gezeichnet

gezeichnet

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand