

# **Bebauungsplan Nr. 07/05** **„Frillendorfer Straße/Glückstraße“**

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Frillendorf, Ostviertel

## **Begründungsentwurf**

Fassung vom Mai 2007

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungspläne	8
4. Fachplanungen	8
5. Veränderungssperre	8
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Entwässerung	9
4. Natur und Landschaft	10
5. Immissionsschutz	10
6. Bodenverunreinigungen	10
<b>V. Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
1. Variantenuntersuchung	11
2. Entwurfsbeschreibung	11
3. Auswirkungen der Planung	11

<b>VI. Planinhalte</b>	<b>12</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	14
1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
1.6 Natur und Landschaft	15
1.7 Immissionsschutz	17
<b>2. Kennzeichnungen</b>	<b>18</b>
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	18
<b>3. Hinweise</b>	<b>18</b>
3.1 Gutachten	18
3.2 Städtische Satzungen	18
3.3 Altlastverdächtige Flächen	18
3.4 Umgang mit Bodendenkmälern	19
3.5 Kampfmittel	19
3.6 Grundwassermessstellen	19
3.7 Linienbestimmte Autobahntrasse	19
<b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>20</b>
<b>VIII. Umweltbericht</b>	<b>21</b>
<b>1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>21</b>
<b>2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>21</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>23</b>
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	26
3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	29
3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	29
<b>4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung</b>	<b>29</b>
<b>5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>29</b>

---

<b>6. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>30</b>
<b>IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>32</b>
<b>X. Bodenordnung</b>	<b>33</b>
<b>XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>34</b>
<b>XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>35</b>
<b>XIII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>36</b>

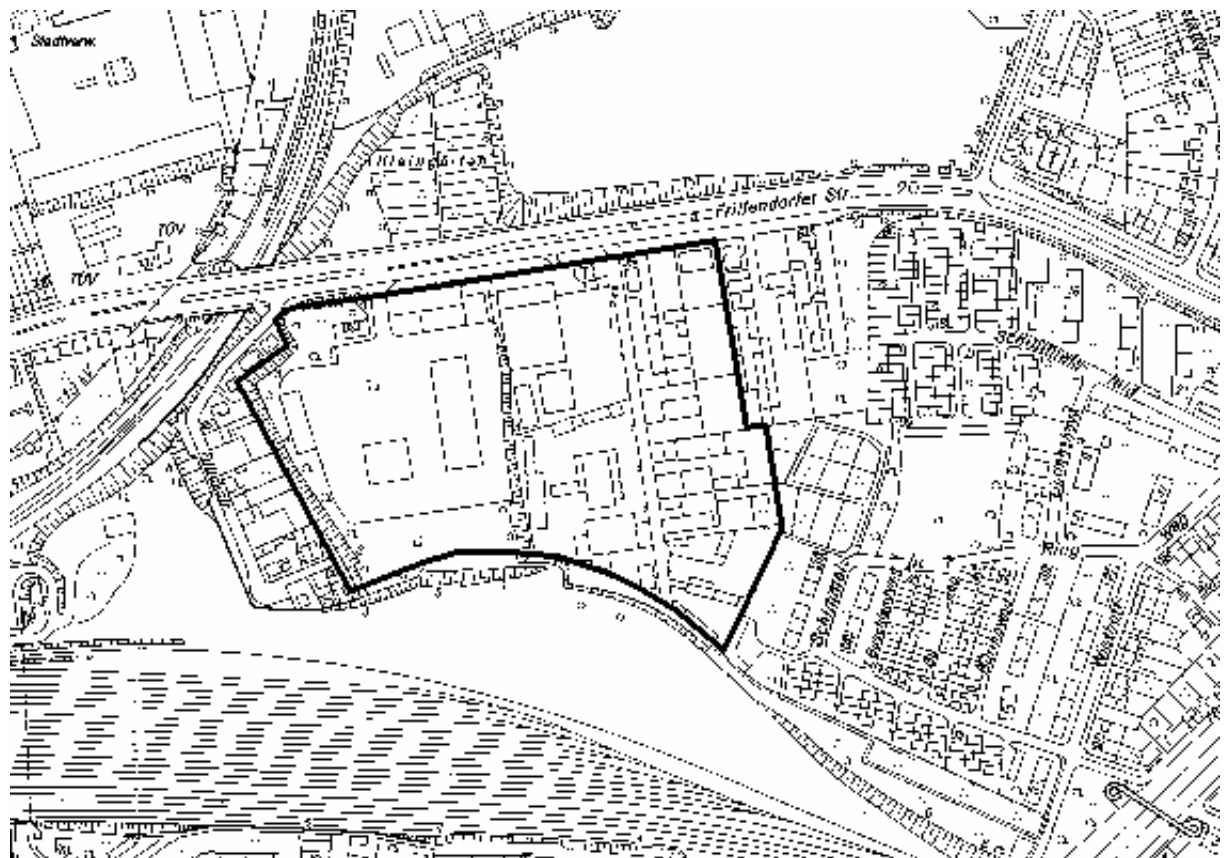
## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk I in den Stadtteilen Frillendorf und Ostviertel. Es liegt südlich der Frillendorfer Straße, nördlich der Bundesbahnstrecke.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden  
durch die Frillendorfer Straße,
- im Osten  
durch die Grundstücke Frillendorfer Straße 158 und 158 A, die Kleingartenanlage sowie die Wohnbebauung Schimmelhofer Ring,
- im Süden  
durch das Bundesbahngelände,
- im Westen  
durch die Wohnbebauung Glückstraße.

Der räumliche Geltungsbereich fällt in die Gemarkungen Frillendorf und Essen, Flur 14 und 94. In den vorliegenden Abgrenzungen erfasst der räumliche Geltungsbereich, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig gekennzeichnet ist, eine Fläche von ca. 7,2 ha.



## **II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Es hat sich gezeigt, dass durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden der Einzelhandel sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten ansiedelt.

Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahre 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet betroffen sind und in den Stadtteilen bereits erste Auswirkungen ablesbar sind:

Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilen ab, dadurch Schwächung der Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen,

Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, usw.),

Verödung der Stadtteile,

wohnungsnaher Grundversorgung nicht gesichert,

Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,

Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Darüber hinaus sind folgende Konsequenzen festzustellen:

Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzliche Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung),

Fremdnutzung gewerblicher Bauflächen bedeutet Flächendefizit für produzierendes Gewerbe.

Einige dieser nachteiligen Folgeerscheinungen machen sich besonders bemerkbar, wenn es sich bei den Einzelhandelsbetrieben um Anbieter sog. zentrenrelevanter Sortimente handelt.

Zum Schutz des A-Zentrums (Hauptgeschäftszentrum) Essen-City, des C-Zentrums (Stadtteilzentrum) Südostviertel und des Nahversorgungsstandortes Hubertstraße/Ernestinenstraße sowie zum Schutz der Bauflächen in den Gewerbegebieten für Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Dienstleistungsgewerbes und des Handwerks ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe räumlich und inhaltlich zu steuern.

Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches unter anderem Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf diese Weise können sog. Festsetzungen über Verkaufsfläche und die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Warengruppen getroffen werden.

Daher fasste der ASP in seiner Sitzung am 05.04.2001 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Frillendorfer Straße/Glückstraße“.

## 2. Entwicklungsziele

Die Grundintention des Bebauungsplans ist, im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel und dem kommunalen Einzelhandelsgutachten, die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer zentrenunschädlichen Eingrenzung zu steuern und gleichzeitig einen Standort insbesondere für produzierendes Gewerbe, Handwerk und für Dienstleister festzulegen. Konkret sollen im Bebauungsplangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Angestrebt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit verbunden die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken.

Zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet stellt das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen (Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung, Stadtplanung / Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen / Endbericht, Dortmund / Lörrach, Mai 2004) grundsätzlich fest, 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 bestimmte Anzahl von Gewerbegebieten dieses Handelsangebot aufweisen soll.

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

die Zentrenstruktur ist zu erhalten und zu sichern,

Stärkung der vorhandenen Strukturen im Hauptgeschäftszentrum

vordringlichstes Ziel für das C-Zentrum Südostviertel ist die Sicherung der Nahversorgungsfunktion.

Entsprechend den Empfehlungen des v. g. Gutachtens hat die Stadt Essen den „Masterplan Einzelhandel“ erarbeitet, der folgendes Zielsystem formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums und der Stadtteilzentren
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums
- Erhaltung und Stärkung der Identität des Hauptgeschäftszentrums von Essen
- Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)
- Entscheidungssicherheit für städtebauliche erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Dienstleistungen, Handwerk und produzierendes Gewerbe.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Die geplanten Nutzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

#### **3. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB vor.

#### **4. Fachplanungen**

Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht betroffen.

#### **5. Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 28.09.2005 auf Grund eines aktuellen Bauvorhabens für den Bereich Frillendorfer Straße 130 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 08.10.2005 in Kraft getreten.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet an der Frillendorfer Straße lässt sich in zwei Bereiche gliedern, den westlichen Bereich mit dem brachgefallenen Bundesbahnbetriebshof und den gewerblich genutzten östlichen Bereich.

Hier sind neben kleinteiligen produzierendem Gewerbe, einem größeren Einzelhandelsbetrieb (Baustoffe) auch zwei Einzelhändler (Getränke und Möbel) zu finden.

Vereinzelt ist neben den üblichen „Werkwohnungen“ weitere Wohnnutzung festzustellen.

Eingefasst wird das Plangebiet im Westen durch einen dicht bewachsenen Böschungstreifen (innerhalb des Plangebietes) und im Süden durch einen ca. 80 m breiten Grünstreifen im Übergang zur Bahnfläche (außerhalb des Plangebietes).

Die Stadtteile des Stadtbezirkes I weisen hinsichtlich ihrer Einzelhandelsituation deutliche Unterschiede auf. Geprägt wird der Bezirk I durch das im Stadtteil Stadtkern gelegene Hauptgeschäftszentrum. Die Bindungsquote von annähernd 5.000% auf Ebene des Stadtteils liegt deutlich höher als in anderen Stadtteilen, auch bezogen auf das gesamte Essener Stadtgebiet. Die übrigen Stadtteile weisen deutlich geringere Bindungsquoten auf. Lediglich in den Stadtteilen Nordviertel und Frillendorf sind Zuflüsse zu verzeichnen. Gleichzeitig dominieren nur in diesen beiden Stadtteilen des Stadtbezirkes die Angebote an nicht integrierten Standorten. In den Stadtteilen Südostviertel und Huttrop konzentriert sich das Einzelhandelsangebot dagegen in den Stadtteilzentren bzw. Nahversorgungszentren. Dabei sind jedoch in diesen Stadtteilen deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Das C-Zentrum Südostviertel weist 56 Einzelhandelsbetriebe auf. Es nimmt vor allem Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahr.

Die Nahversorgung wird durch die beiden Nahversorgungsstandorte Hupertstr./Ernestinenstr. und Steeler Straße ergänzt..

### 2. Verkehr

Die überregionale Anbindung erfolgt über die südöstlich gelegenen Autobahnen A 40 und A 52, die über die Frillendorfer Straße zu erreichen sind.

Durch die Buslinien 160, 161 und 166 verfügt das Areal über eine verhältnismäßig gute Busanbindung. Auf diese Weise sind die angrenzenden Stadtteile Frillendorf, Ostviertel und Südostviertel sowie die Innenstadt und damit der Hauptbahnhof gut erreichbar.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Frillendorfer Straße. Eine Privatstraße dient der inneren Erschließung.

### 3. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt entwässerungstechnisch in einem Bereich, für den es z. Zt. noch keinen Generalentwässerungsplan gibt. Das anfallende Abwasser des Bebauungsplangebietes wird zum einen über das öffentliche Mischwasserkanalnetz in der Frillendorfer Straße und zum anderen über den vorhandenen öffentlichen Mischwasservorfluter dem verrohrten Stoppenberger Bach zugeleitet. Von dort gelangt es letztendlich zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscher-Flußkläranlage in Dinslaken.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Bezüglich der inneren entwässerungstechnischen Erschließung lässt sich feststellen, dass das zur Zeit anfallende Abwasser über die vorhandene Kanalisation abgeführt werden kann.

#### **4. Natur und Landschaft**

Im gesamten Plangebiet kommen unterschiedliche Kleingehölze wie Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume vor. Insbesondere im westlichen und südwestlichen Bereich hat sich ein umfangreicher Gehölzstreifen entwickelt.

#### **5. Immissionsschutz**

Verkehrslärm

Die von der Frillendorfer Straße ausgehenden Lärmbelastungen machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die von den Eisenbahnlinien Essen-Hbf/Essen-Kray und Essen-Hbf/Essen-Steele ausgehenden Lärmbelastungen den Lärmpegelbereich II nicht überschreiten, sind hier keine Festsetzungen bezüglich Schallschutz erforderlich. Hier wird der notwendige Schallschutz aufgrund der Anforderung der Wärmeschutzverordnung für Fassaden erreicht.

Hinsichtlich Gewerbelärm gelten die Anforderungen der TA Lärm. Diese sind einzuhalten. Unzulässige Lärmbelastungen sind nicht bekannt.

#### **6. Bodenverunreinigungen**

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei um die Kataster-Nummern 36/2.09, 36/3.02 und 36/5.08.

Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf die angestrebten Nachfolgenutzungen zu erwarten.

## V. Städtebauliches Konzept

### 1. Variantenuntersuchung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen gewerblichen Altstandort. Planungsalternativen wurden daher nicht erarbeitet.

### 2. Entwurfsbeschreibung

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Frillendorfer Straße/Glückstraße erfolgt vor dem Hintergrund, die gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk und für Dienstleistungen vorzuhalten und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Für die Steuerung und damit die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist festzuhalten, dass

- der Handel mit Kfz und – Zubehör, Booten und – Zubehör sowie Bau- 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 Handwerksbetriebe (ohne Nahrungs- und Genussmittelgewerbe) 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 zusammenhängen, ihr Standort ist in einem Gewerbegebiet angebracht.
- in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich (entsprechend der o. g. Ausnahmen) nicht zulässig sein werden.

Die vorgesehenen Gewerbegebiete sind, unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend gegliedert worden.

Die Erschließung erfolgt von der Frillendorfer Straße.

Der im westlichen Plangebiet vorhandene Grünbereich soll erhalten werden und wird daher entsprechend festgesetzt.

### 3. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet ist im östlichen Bereich vollständig bebaut. Der bis vor einigen Jahren als Bahnbusdepot genutzte westliche Bereich ist brachgefallen. Hier ist wieder eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. 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.

## VI. Planinhalte

### 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 der BauNVO, Gewerbegebiete, zuordnen.

In Verfolgung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 fest, die 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 Bereitschaftspersonen 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 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

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

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der 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)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der 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)) enthalten sind.

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse (im Gewerbegebiet GE 1 der Abstandsklasse VI und in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 der Abstandsklasse VII) der 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)) sowie Anlagen mit ver-

gleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB).

Für die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Heute befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen. So sind hier u. a. ein Autohaus ohne Werkstatt, ein Holzgroßhandel, ein Möbelhandel und ein Getränkemarkt zu finden.

Um die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren nicht zu schwächen und um die festgesetzten Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe vorzuhalten und damit tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. 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 Waren einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

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

#### 1.1.3 Erweiterter Bestandschutz/Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 (Getränkemarkt, Gem. Frillendorf, Flur 14, Flurstück 262) und im Gewerbegebiet GE 3 (Möbelhaus, Gem. Frillendorf, Flur 14, Flurstücke 220, 259, 620 und 621) ist die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10% gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im übrigen gelten die Festsetzungen des GE 1 und GE 3.

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

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO im „Gewerbegebiet“ auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem bisher geltenden Wert sowie dem in § 17 BauNVO genannten Höchstwert und ermöglicht eine dem Standort angemessene Ausnutzung.

### 1.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bis zur Oberkante (OK) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zum einen aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur abgeleitet. Zum anderen sollen mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe Anforderungen erfüllt werden, welche sich aus der jeweiligen Nutzung durch Produktion und Fertigung ergeben. Besonders berücksichtigt wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhe auch eine Verschattung der an das westliche und südöstliche Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Verschattungssimulation, Stadtamt 61-3-6). Hier wurde eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt.

So ergibt sich, dass für das „Gewerbegebiet“ GE 1 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,50 m und für die „Gewerbegebiete“ GE 2 und GE 3 von 13,50 m über Straße festgesetzt wird.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Frillendorfer Straße und zwar an dem Punkt, der dem Gebäude am nächsten liegt.

### 1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß § 20 BauNVO für das „Gewerbegebiet“ auf 2,4 festgesetzt. Das entspricht dem in § 17 BauNVO genannten Höchstwert und ermöglicht eine dem Standort angemessene Ausnutzung.

## 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### Überbaubare Grundstücksflächen


Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO erfolgt hier durch Baugrenzen.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Strukturen, auch weil zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht alle möglicherweise unterschiedlichen Anforderungen an zukünftige Bauten im gewerblichen Bereich antizipiert werden können. Außer den Vorgaben durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten gibt es bis auf die Baugrenze für die einzelnen Gebiete keine weiteren einschränkenden Vorschriften zur Gestaltung oder Stellung künftiger Gebäude.

Die Baugrenzen sind in der Regel mit einem 5,00 Meter großen Abstand zu den Grundstücksgrenzen oder den unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt. So kann dafür Sorge getragen werden, dass die Bebauung nicht zu dicht an die öffentlichen Straßen und Wege heranrückt und eine bauliche Trennung der einzelnen Nutzungen wird gewährleistet, ohne dass die Bebaubarkeit der Grundstücke gefährdet wird.

Von dieser Regel gibt es eine Abweichung: Die östliche Baugrenze im GE 1 ist identisch mit der Planbereichsgrenze, da hier weitere gewerbliche Bauflächen anschließen.

#### 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Nebenanlagen (. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Auf den mit  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

Hiermit soll bei ansonsten großer Gestaltungsfreiheit auf den überbaubaren Grundstücksflächen eine minimale städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, so dass durch einen übersichtlichen Straßenraum ein reibungsloser Lieferverkehr ermöglicht und damit die Verkehrssicherheit erhöht wird.

#### 1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

##### 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen den Häusern Frillendorfer Straße 148 und 150 verläuft die Erschließung der dahinter liegenden Grundstücke. Daher ist in diesem Bereich ein „Geh-, Fahr- und unterirdisches Leitungsrecht“ zugunsten der Leitungsträger sowie ein „Geh- und Fahrrecht“ zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Weiter verläuft innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Entwässerungsleitung. Hierfür wurde ein „unterirdisches Leitungsrecht“ zugunsten der Stadtwerke Essen/Entwässerung Essen GmbH (EEG) festgesetzt.

##### 1.5.2 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist für alle Baugebiete auf den Baugrundstücken selbst zu führen.

##### 1.5.3 In Aussicht genommene Autobahn

Durch das Plangebiet verläuft die Linienführung einer in Aussicht genommenen Autobahn. Diese verläuft hier unterirdisch. Der Trassenverlauf einschließlich der Schutzstreifen wurde als sonstige Signatur mit Hinweissignatur im Bebauungsplan übernommen.

#### 1.6 Natur und Landschaft

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

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf der Böschungfläche im westlichen Planbereich soll erhalten bleiben und wird daher entsprechend festgesetzt.

Durch Anpflanzungen sollen private PKW-Stellplatzanlagen mit Grün gegliedert und belebt werden. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt. Durch die Bäume soll außerdem kühlere und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).


Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

„Auf privaten Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18–20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem

Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.“


Die vorgesehenen Pflanzflächen entlang der Frillendorfer Straße haben die Aufgabe, das Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Grün zu gliedern und zu beleben. Hier reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus, bei denen die Bäume keinen Kronenschluss haben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebietes abgemildert werden; durch die Bäume und zwischen den Bäumen soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann im Gewerbegebiet verteilt. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird die Unterpflanzung der Bäume nicht geregelt. Die Grundstückseigentümer sollten aber dazu bewegt werden, dass sie nur soviel Bäume pflanzen, dass sie keinen Kronenschluss haben und dass die Unterpflanzung teils aus Rasen/Wiese/Hochstaudenflur und teils aus Sträuchern besteht.

Folgende textliche Festsetzung wurde getroffen:

„Die mit  gekennzeichneten Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens 18 – 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In der Pflanzfläche sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.“

Das Gewerbegebiet soll durch eine Pflanzfläche zum Wohngebiet am Schimmelhofer Ring hin abgeschirmt werden. Hier ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden.

Hierzu wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Auf der mit  gekennzeichneten Pflanzfläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60 – 100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.“

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

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

Als Maßnahme zur Gliederung und Belebung eines dicht bebaubaren Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung fest. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebietes durch die Fassaden abgemildert werden.

„Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m sind mindestens je 2 lfd. m 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.“

Bestehende Gebäude sind von den Festsetzungen zur Flachdach- und Fassadenbegrünung nicht betroffen. Diese Festsetzungen betreffen nur Neubauten und Erweiterungen.

## 1.7 Immissionsschutz

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

Eine Lärmbelastung des Gebietes besteht durch die Frillendorfer Straße.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in den meisten Bereichen 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 Frillendorfer Straße zugewandten Gebäudefronten und -seiten im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III bis V zugeordnet.

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

## 2. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 36/3.02, Bahnbusdepot mit Betriebstankstelle und 36/5.08 ehem. Aral Tankstelle erfassten Flächen weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch) zu begegnen.

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

## 3. Hinweise

### 3.1 Gutachten

- Bodengutachten, Siedek & Kügler, 1992
- Bodengutachten, Dr. Heckemanns & Partner
- Bodengutachten, Höne, Klußmann, Altpeter, 2003

Die Gutachten liegen dem Umweltamt/Stadtamt 59-1 vor und können dort eingesehen werden.

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Februar 2006
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Dezember 2006.

Die Untersuchungsergebnisse liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Stadtamt 61-3 vor und können dort eingesehen werden.

### 3.2 Städtische Satzungen

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

### 3.3 Altlastverdächtige Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellte Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 36/2.09 Verfüllung ehem. Borneckertal erfasst.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z. B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen.

#### 3.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen.

#### 3.5 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

#### 3.6 Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grundwassermessstellen sind durch eine Signatur entsprechend gekennzeichnet.

#### 3.7 Linienbestimmte Autobahntrasse

Bauvorhaben innerhalb der dargestellten 35 m breiten Tunneltrasse zuzüglich eines beidseitigen 40 m breiten Schutzstreifens sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Essen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorzulegen, um die Auswirkungen auf die linienbestimmte Trasse einschätzen zu können und notwendige Auflagen oder Vorkehrungen zum Schutz des geplanten Autobahntunnelbauwerks sowie des beantragten Bauvorhabens formulieren zu können.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächenbilanz</b>	
	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	72.400
Gewerbe	72.400

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

## VIII. Umweltbericht

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplans ist die Sicherung dieses Standortes für kleine und mittelständische Betriebe.

Angestrebt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit verbunden die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken.

Des Weiteren soll im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelsgutachten die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer zentren-unschädlichen Eingrenzung gesteuert und gleichzeitig ein Standort insbesondere für produzierendes Gewerbe, Handwerk und für Dienstleister festgelegt werden. Konkret sollen im Bebauungsplangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Frillendorfer Straße.

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung und zur Kompensation ökologisch stadtklimatischer Auswirkungen sind in den Gewerbegebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Begrünung der Flachdächer sowie Fassadenbegrünungen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

### 2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu unterhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1a BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Ebenso liegen keine Pläne des Wasser- Immissionsschutz- und Abfallrechts vor.

Bei Realisierung des geplanten Gewerbegebietes ist die angrenzende Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm, zu schützen.

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

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wün-

schenswert" 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.

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

Diese Gliederungsmöglichkeiten sind in der „Abstandsliste zum Abstandserlass 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)) niedergelegt.

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

Zur Beurteilung der Luftverunreinigungen des geplanten Gewerbegebietes sind die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung unvermeidbar sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Prüfung des derzeitigen Planungsstandes. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine Angebotsplanung dar. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens ergibt sich erst im anschließenden baurechtlichen Verfahren.

Das Verfahrensgebiet ist durch eine gewerbliche Nutzung, einen hohen Versiegelungsgrad und eine sehr geringe Grünausstattung geprägt. Dadurch bedingt sind die bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen erhöht. Auf Grund der Nutzung und erforderlichen Nutzungsintensität sind klimaverbessernden Maßnahmen vor allem im Bestand jedoch Grenzen gesetzt. Die vorrangige Planungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung 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 Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge
- Optimierung der Lufthygiene i. S. des Vorsorgeprinzips,
- Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung,
- Vermeidung großflächiger Wärmeinseln,
- Flächenrecycling und Rückbau versiegelter Flächen.

Als kommunales Entwicklungsziel hat der Rat der Stadt Essen im Umweltschutzprogramm 1978 die Herabsetzung der Staub- und Schwefeldioxidbelastung auf 40 % der zulässigen Werte der TA Luft beschlossen. Darüber hinaus sind sowohl das Energiekonzept Essen (ENK) als auch der Beitritt der Stadt Essen durch Ratsbeschluss vom 15. November 1992 zum Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder wesentliche Elemente der Luftreinhalte- und Klimaschutzpolitik der Stadt Essen. Eine zentrale Zielsetzung des ENK und des Klimabündnisses ist die drastische Reduktion von Emissionen und hier insbesondere die des Treibhausgases Kohlendioxid um 50 % bis zum Jahr 2010.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung, die hinsichtlich der Umweltbelange untereinander im anschließenden Kapitel 3.5 zusammengefasst ist. Ob und inwieweit die Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt worden sind, ergibt sich explizit aus dem anschließenden Kapitel nach dem Umweltbericht in der Begründung.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **3.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung**

###### **Lärm**

Den Verkehrslärberechnungen sind folgende Verkehrsbelastungen, die aus dem Verkehrsrechner der Stadt Essen entnommen wurden, zugrunde zu legen:

Frillendorfer Straße: 28.000 KFZ/24H.

Bei der Berechnung des Mittelungspegels der Schienenverkehrsemissionen wurden die Anzahl der Tag- und Nachtfahrten der vorhandenen Eisenbahnlinien zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage von Luftschallmessungen, den Nutzungsangaben der relevanten Gewerbebetriebe und den Planungsunterlagen werden die Immissionen an den benachbarten Wohngebäuden mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

###### **Luft**

Das Plangebiet liegt seit der Neukonzeption der Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen im Jahre 1993 außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Aktuelle Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Immissionssituation im Plangebiet stehen daher nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der vom KFZ-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß hat sich jedoch kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder im nahen Umfeld 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 ist jedoch von einer erhöhten Belastung durch gewerbliche und verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Plangebiet auszugehen.

### 3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet stellt ein Gewerbegebiet dar, das weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst ist. Vereinzelt private Freiflächen bzw. Vorgartenzonen sowie ruderal bewachsene Restflächen finden sich verteilt im Plangebiet.

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 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

Teilbereiche des Bebauungsplanes sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei um die Kataster-Nummern 36/2.09, 36/3.02 und 36/5.08.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 36/2.09 handelt es sich um die Verfüllung ehem. Borneckertal. Heute findet man auf dem Gelände vorwiegend eine gewerbliche Nutzung.

Die Verfüllung ist zwischen 4,2 m und 15,6 m mächtig und besteht aus Schlacken, Aschen, Bauschutt und Bergematerial.

Eine Gefährdungsabschätzung für die komplette Verdachtsfläche ist nicht erfolgt. Für den Bereich der Verdachtsfläche konnten Erkenntnisse aus Bauvorhaben herangezogen werden.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen keine Überschreitung der Prüfwerte für Gewerbegebiete des BBodSchG.

Da es sich bei der nunmehr geplanten Nutzung um ausschließlich Gewerbenutzung handelt und ein Gefährdungspotential hierfür nicht zu erkennen ist, sind weitere Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Allerdings können mögliche Bodenverunreinigungen aufgrund der Zusammensetzung der Anschüttung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- > Eine Kennzeichnung im Planbereich ist nicht erforderlich.
- > Textliche Festsetzungen sind nicht notwendig.
- > Unter „Hinweis“ ist die Fläche aufzuführen und anzugeben, dass im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z. B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen ist.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 36/3.02 handelt es sich um das ehem. Bahnbusdepot mit Betriebstankstelle. Zur Zeit liegt die Fläche brach.

Dieses Gelände wurde bereits 1992 durch das Gutachterbüro Siedek & Kügler untersucht. Ein zweites Gutachten, welches ebenfalls im Auftrag der Deutschen Bahn AG erstellt wurde, liegt vom Gutachterbüro Dr. Heckemanns & Partner vor. Die Anschüttung

beträgt teilweise mehr als 10 m und besteht aus umgelagertem Boden, der unterschiedlich stark mit Schlacken, Aschen, Bauschutt und Bergematerial vermengt ist.

Die durchgeführten chemischen Analysen ergaben im Bereich der Anschüttung Verunreinigungen mit Blei, Quecksilber und Zink. Zusätzlich wurden teilweise Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (max. 31.359 mg/kg) festgestellt. Diese Verunreinigungen stehen nicht im Zusammenhang mit der Anschüttung, sondern sind durch die Betriebseinrichtungen des ehem. Bahnbusdepots hervorgerufen.

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass auf dem Betriebsgelände zwei Tankstellen und ein Fasslager betrieben wurden. Insbesondere im Bereich der Tankstelle wurden erhebliche Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Ebenso sind die Bereiche der ehem. Abschmierhalle und der Bereich des Öllagers verunreinigt.

Weitere Untersuchungen sind zur Beurteilung der Fläche nicht notwendig. Eine mögliche Grundwassergefährdung ist nicht gegeben, aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes. Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten ausschließlich Werte im Bereich der Nachweisgrenze.

Aufgrund der überwiegenden Befestigung der Fläche und der unsensiblen Nutzung stellen die vorliegenden Bodenverunreinigungen keine Gefährdung dar.

> Eine Kennzeichnung im Planbereich ist erforderlich.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z. B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen ist.

> Textliche Festsetzungen und Hinweise sind nicht notwendig.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 36/5.08 handelt es sich um die ehem. Aral-Tankstelle. Die Fläche liegt derzeit brach.

Das Gutachterbüro Höne, Klußmann, Altpeter hat im Rahmen der Stilllegung der Tankstelle 2003 sowohl Untersuchungen als auch einen Sanierungsbericht gefertigt.

Die tankstellenspezifischen Anlagen und Gebäude wurden vollständig zurückgebaut. Im Bereich des südwestlichen Grundstücksbereich wurden MKW Belastungen (8.975 mg/kg) sowie PAK Belastungen (339,8 mg/kg) in einer Tiefe von 4,1 m unter Geländeoberkante festgestellt. Da lt. Gutachteraussage von den Verunreinigungen aufgrund der Tiefe, in der sie anstehen, keine Gefahr ausgeht, sind sie im Boden verblieben. Auch eine Grundwassergefährdung wurde ausgeschlossen, da bis in einer Tiefe von 9,0 m kein Grundwasser erbohrt wurde.

Im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen wurde bereits 1996 wie auch im Rahmen der Stilllegung verunreinigtes Erdmaterial im Bereich der Tankstellenspezifischen Anlagen ausgebaut und entsorgt.

Zukünftig ist eine Nutzung als Gewerbefläche geplant. Die vorliegenden Erkenntnisse stehen dieser Nutzung nicht entgegen.

> Eine Kennzeichnung im Planbereich ist nicht erforderlich.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z. B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen ist.

> Textliche Festsetzungen und Hinweise sind nicht notwendig.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Das zur Zeit anfallende Abwasser kann über die vorhandenen Kanalisation abgeführt werden.

### 3.1.5 Schutzgut Luft

Siehe Ausführungen zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung.

### 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.: Wärmeineffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldstörungen.

Der Planbereich ist der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie - Sanierungszone II“ zuzuordnen. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit zum Teil 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 stadtklimatischen Defizite werden in der Klimaanalyse Essen folgende Planungshinweise gegeben:

Erhalt vorhandener Grünstrukturen

Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspender

Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen

Begrünung der Fassaden und Flachdächer.

### 3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden.

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

### 3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Hinsichtlich der Veränderung des menschlichen Lebensraumes sind Auswirkungen durch Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie durch Luftverunreinigungen zu erwarten.

#### Lärm

Die schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgläusche (Schiene und Straße) hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke teilweise nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. Es sollen passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden. An den Gebäudefassaden sind daher, abhängig von der Lage, auf der Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche III-V gemäß VDI-Richtlinie 4109 entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Festsetzung der Lärmpegelbe-

reiche I und II ist nicht erforderlich, da in der Regel der notwendige Schallschutz aufgrund der Anforderung der Wärmeschutzverordnung für Fassaden erreicht wird.

Da der Einzelhandel ausgeschlossen wird, ist im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und daraus resultierender Lärmemissionen, mit keinen höheren Belastungen zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen hat ergeben, dass lediglich eine geringe Überschreitung der Immissionswerte für ein Mischgebiet von 3 dB(A) an dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude Frillendorfer Straße 150 vorliegt.

Hier könnte auch der zulässige Maximalpegel durch Warenanlieferung eines Gewerbebetriebes (ca. 1 mal im Monat) mittels eines Lkw um ca. 5 dB(A) überschritten werden. Für das betroffene Haus bestand die Genehmigung einer privilegierten Wohnnutzung (Betriebsinhaberwohnung) innerhalb eines Gewerbegebietes. Es gelten somit die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet. Die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel würden für diese Gebietseinstufung eingehalten werden.

An den Wohngebäuden Schimmelsfeld und Schimmelhofer Ring außerhalb des Plangebietes, die als reines Wohngebiet eingestuft wurden und Glückstraße, ebenfalls außerhalb des Plangebietes, eingestuft als Mischgebiet, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die Festsetzungen, die der Bebauungsplan trifft, stellen zum jetzigen Zeitpunkt die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte außerhalb des Plangebietes sicher.

Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich.

#### Luft

Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine weitere Ansiedlung von verkehrintensiven Einzelhandelsbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/Immissionen ausschließt und bei Neubauten die Energiesparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, umzusetzen ist.

#### 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. Es sind Festsetzungen beabsichtigt, die den Anteil der unversiegelten und begrüneten privaten Freiflächen erhöhen sollen. Langfristig ist voraussichtlich mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

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

Zur Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde das vereinfachte Bewertungsverfahren angewendet.

Hierbei ergab sich für den Untersuchungsraum ein aktueller Wert von 51.392 Punkten.

Die Erfassung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergab einen Wert von 34.381 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt somit ein Minus von 17.011 Punkten.

Durch den Bebauungsplan wird aber hinsichtlich einer Inanspruchnahme von heutigen Freiflächen im Plangebiet kein neues Baurecht geschaffen, vielmehr waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bauliche Erweiterungen nach § 34 BauGB möglich. Eingriffe waren demnach bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig, insofern ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

Wie die Altlastenuntersuchungen ergeben haben, sind teilweise erhebliche Bodenkontaminationen vorhanden. In weiten Teilen bestehen die oberen Meter aus Anschüttungsmaterialien, so dass auf der Fläche kaum noch naturnahe Bodenverhältnisse anzutreffen sind.

Die Realisierung der Planung wird zu keinen weiteren schädlichen Bodenverunreinigungen führen und maßgebliche Bodenfunktionen werden nicht angegriffen.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

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

### 3.2.5 Schutzgut Luft

Siehe unter Pkt. 3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

### 3.2.6 Schutzgut Klima

Der aufzustellende Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Vielmehr ist bei Realisierung/Umsetzung der geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes im westlichen Planbereich sowie zu weiteren Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen im östlichen Planbereich, Baumpflanzungen auf den privaten PKW-Stellplatzanlagen, Begrünung von Flachdächern und Fassaden etc.) zu erwarten, dass die bestehenden stadtklimatologischen Defizite (Überwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit) abgemildert werden.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bei der Realisierung der Planung wird es zu keinen Beeinträchtigungen kommen.

### 3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen 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 Verkaufsfläche nicht großflächig, also größer als ca. 800 m<sup>2</sup> wären, bzw. die Gesamtfläche nicht größer als 1.200 m<sup>2</sup> wäre.

### Lärm

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Es besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den bekannten ne-

gativen Auswirkungen, wie Schwächung der Zentren und Unterzentren, Zunahme des Verkehrs mit einem entsprechend höheren Lärmpegel. Dies bedeutet für angrenzende Wohnbebauung eine Zunahme der Verkehrsbelastung.

#### Luft

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Da der Einzelhandel nicht ausgeschlossen ist, wäre bei Nichtdurchführung der Planung mit eher mehr Verkehr und einer daraus resultierenden Zunahme Kfz-bedingter Abgase zu rechnen.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich hier keine Änderung.

#### Boden

Das Plangebiet würde auch zukünftig entsprechend versiegelt. Die Nichtrealisierung der Planung würde zu keinen schädlichen Bodenverunreinigungen führen.

#### Wasser

Auch bei Nichtrealisierung der Planung sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers unerheblich, da eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist.

#### Klima

Bei Nichtrealisierung der Planung wäre eine grundlegende Verbesserung der bestehenden ungünstigen lokalklimatischen Ausprägung nicht zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

Auch bei Nichtrealisierung der Planung ergibt sich hier keine Änderung.

### 3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor.

### 3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

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

## 4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst eine Prüfung der Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen durchgeführt. Diese wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung zusätzlicher fachgutachterlicher Aussagen (Altlastenuntersuchung) vertieft und ergänzt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen mit der Umsetzung der Planung verbunden. Auch bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen keine Prognoseunsicherheiten. Von daher ist ein Monitoring

(-konzept) für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Um vorsorglich unvorhergesehene, 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 Kampfmittel, 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 des Umweltberichtes

### Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Überplanung eines bereits heute bestehenden Gewerbegebietes

### Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Schutz der angrenzende Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm

- 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“

### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes::

- Plangebiet ist weitgehend versiegelt
- Altlastverdachtsfläche
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden
- Klimatoptyp „Gewerbeklima“

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.  Die schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen hat ergeben, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte außerhalb des Plangebietes sichergestellt ist.  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 Realisierung der vorgesehenen Grünfestsetzungen
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 setzt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange um. Dabei ist der Ausschluss des Einzelhandels von besonderer Bedeutung.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen, die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen, die Einschränkung der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen greifen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Die Einschränkungen sind, da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich, in Bezug auf den Immissionschutz 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.

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

Der Bebauungsplan kann vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

## **XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Frillendorfer Straße/Glückstraße“ werden gegebenenfalls die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

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

Es entstehen keine Kosten für technische Erschließung und Grunderwerb.

Zur angrenzenden Frillendorfer Straße kann noch mit der Einnahme von Resterschließungsbeiträgen in Höhe von 5.000,-€ gerechnet werden.

Essen, .05.2007

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich  
6B-Planen

---

Thomas Franke  
Amtsleiter

---

Hans-Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand