

Bebauungsplan Nr. 5/03  
„Hindenburgstraße / Hachestraße“

Stadtbezirk: I  
Stadtteil: Westviertel

Begründung  
einschließlich Umweltbericht

Fassung vom 04.12.2003

Verfahrensstand: gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom  
27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen  
Fassung.

Amt für Stadtplanung und



I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	5
III. Planungsrechtliche Situation	6
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan	6
3. Bebauungspläne	6
IV. Bestandsbeschreibung	7
1. Städtebauliche Situation	7
2. Verkehr	8
3. Ver- und Entsorgung	8
4. Natur und Landschaft	9
5. Immissionsschutz	9
6. Bodenverunreinigungen	11
7. Bergbau	12
V. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1. Art der baulichen Nutzung	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher	
1.4. Verkehr, Ver- und Entsorgung	18
1.5. Immissionsschutz	19
2. Kennzeichnungen	20

2.1.	Flächen unter denen der Bergbau umgeht	20
2.2.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen	
3.	Hinweise	22
3.1.	Städtische Satzungen	22
3.2.	Gutachten	22
3.3.	Sanierungsgebiete	22
3.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	22
3.5.	Kampfmittel	23
3.6.	Brunnenkataster- Grundwassermessstellen	23
VI.	Städtebauliche Kenndaten	24
VII.	Umweltbericht	25
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	25
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	25
2.1.	Naturhaushalt und Landschaft	25
2.2.	Lokalklima	25
2.3.	Luft, Lärm	26
2.4.	Bodenbelastungen	28
2.5.	Wasser	29
2.6.	Stadt- und Landschaftsbild	29
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	30
3.1.	Schutzgut Mensch	30
3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	31
3.3.	Schutzgut Boden	31
3.4.	Schutzgut Luft	32
3.5.	Schutzgut Klima	32
3.6.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	32
3.7.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	33
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	33
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	34

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	36
IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	37
X. Kosten und Finanzierung	38

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 16.000 qm große Plangebiet liegt im westlichen Innenstadt-Randbereich nördlich der ehem. Güterabfertigung des Hauptbahnhofes. Begrenzt wird es

- im Norden durch die Maxstraße,
- im Osten durch die Hindenburgstraße,
- im Süden durch die Hachestraße,
- im Westen durch die Hoffnungstraße.

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

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Das Plangebiet wie auch das Gesamtquartier soll aufgrund seiner dem Standort nicht angemessenen Nutzung gezielt entwickelt werden. Die Absicht, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Umnutzung des ehem. Gebrauchtwagen-Parkhauses zu ermöglichen, unterstützt diese angedachte Entwicklung.

Die in jüngerer Vergangenheit beabsichtigte Nutzungsänderung zum Betrieb von drei AutomatenSpielhallen in den Ausstellungsräumen eines aufgegebenen Autohauses an der Hindenburgstraße waren ein weiterer Anlass, Bauleitplanung zu initiieren. Der vorliegende B-Planentwurf sichert die Möglichkeit einer Umnutzung des Parkhauses planungsrechtlich ab und wird unerwünschte Nutzungen, die negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten, dauerhaft ausschließen.

Die Straßenbegrenzungslinie der Hindenburgstraße wird dabei der tatsächlich erforderlichen Ausbaubreite angepasst, so dass die Bebauungsmöglichkeiten für die Straßenrandbebauung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 8 /74 verbessert werden.

Der Rat der Stadt Essen hat am 24.01.2001 für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen, die mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 09.03.2001 in Kraft getreten ist.

### 2. Entwicklungsziele

Ziel der Planung ist, den Planbereich als Teil des Gesamtquartiers einschließlich seiner vorhandenen Wohnnutzung zu sichern und zu stärken sowie zu einem innenstadtnahen Gebiet mit kerngebietstypischen Nutzungen zu entwickeln.

### III. Planungsrechtliche Situation

#### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Bereich ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet sowie als Oberzentrum dargestellt.

Der am 16.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

#### 2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 31. 03. 1984 wirksame FNP stellt den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes westlich der Hindenburgstraße als Kerngebiet und die Hindenburgstraße selbst sowie die Hachestraße als überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dar.

#### 3. Bebauungspläne

Der B-Planentwurf überplant den seit dem 13.08.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8/74 „Hachestraße / Hoffnungstraße / Maxstraße / Henriettenstraße“ in seinem gesamten Geltungsbereich.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Verfahrensgebiet befindet sich nördlich der Hachestraße und westlich der Hindenburgstraße und bildet mit den sich anschließenden Bereichen den westlichen Innenstadt-Randbereich.

Dieser Gesamtbereich zwischen Hindenburgstraße und Hans-Böckler-Straße sowie Hache- und Frohnhauser Straße weist einerseits eine Nutzungsvielfalt (Kleingewerbe, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Wohnen), andererseits Leerstände und geringe Geschossigkeiten auf und wird durch diese Unternutzung seinem vorteilhaften Standort nicht gerecht.

Darüber hinaus sollen die durch Aufgabe und Abriss der ehem. Güterabfertigung an der Hachestraße und anschließender Entwidmung freiwerdenden Grundstücke der Deutschen Bahn AG mittelfristig entwickelt und genutzt werden. Der Bereich ist Bestandteil des Strukturkonzeptes „Hachestraße / Hollestraße“ von 1992, welches eine kerngebietstypische Nutzung als „Dienstleistungsmeile“ formulierte. Die hierzu gehörende Hachestraße wird nach Entwicklung des Krupp'schen Gürtels eine wichtige Funktion als Bindeglied zwischen City / Hauptbahnhof und Krupp-Boulevard übernehmen.

Schließlich stellt der Bereich Hindenburgstraße / Hachestraße ein Eingangstor der Essener Innenstadt für den aus südlicher, westlicher und über die A 40 aus östlicher Richtung einfahrenden Kfz-Verkehr dar.

Östlich der Hindenburgstraße befinden sich zunächst ähnlich strukturierte und genutzte Bereiche, die dann in das Bankenviertel der Innenstadt übergehen. Daran anschließend erstreckt sich die City mit Hauptbahnhof und Fußgängerzone.

Das Plangebiet selbst konzentrierte in der Vergangenheit in den Erdgeschossen die Nutzung Kfz-Handel, in den Obergeschossen ist noch heute Wohnnutzung vorhanden. Durch die inzwischen erfolgte Standortaufgabe zweier Autohäuser und die

Absicht, das ehem. Gebrauchtwagen-Parkhaus umzunutzen, bildet sich die Möglichkeit, die Entwicklung in kerngebietstypische Dienstleistungsnutzungen zu stärken und unerwünschte Nutzungen dauerhaft auszuschließen.

Das Verfahrensgebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist z. T. neue bzw. kürzlich sanierte Baukörper auf. Mit einem Umbau des ehem. Parkhauses würde die vorhandene Bebauung einen weiteren Qualitätsschub in erheblichem Maß erhalten. Lediglich im Bereich der Hindenburgstraße sind Baulücken, niedrige Geschossigkeiten oder sanierungsbedürftige Bausubstanz vorhanden.

## 2. Verkehr

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 166, Haltestelle Waldthausenpark durch den ÖPNV erschlossen.

Darüber hinaus ist der Essener Hauptbahnhof mit seiner Vielzahl von Bahnlinien und ÖPNV-Verknüpfungen in einer fußläufigen Entfernung von ca. 5 Min. erreichbar. Damit ist eine gute Einbindung des Plangebietes in den ÖPNV und den schienengebundenen Fernverkehr gewährleistet.

Mit der in der Hachestraße geplanten Straßenbahnlinie wird das Angebot des ÖPNV zusätzlich erweitert.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Hauptverkehrsstraßen Hachestraße und Hindenburgstraße gewährleistet. Hoffnung- und Maxstraße als Quartiersstraßen erschließen die dem Quartier zugewandten Gebäudezeilen.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend in vorhandenen Tiefgaragen / Parkdecks untergebracht.

## 3. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Abwasser einschließlich des Niederschlagswassers wird in die öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet, da aus der lokalen Situation heraus keine Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser gegeben ist.

Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet zu ca. 80 % an das Fernwärmenetz angeschlossen.

#### 4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, es befindet sich keinerlei Grünsubstanz auf den Grundstücken.

#### 5. Immissionsschutz

Mögliche Auswirkungen auf künftige Nutzungen im Plangebiet in Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm sind im Rahmen zweier Fachgutachten untersucht worden.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung im Bebauungsplangebiet und der hierdurch erhöhten lufthygienischen Belastung wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Immissionen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffe Benzol, NO<sub>2</sub>, und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) mit dem Rechenmodell MISKAM zu ermitteln und die errechneten Immissionskenngrößen anhand der Grenzwerte der 22. BImSchV zu bewerten.

Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass die errechneten Benzol- und PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwerte an den am stärksten beaufschlagten Aufpunkten die Grenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschreiten.

Für NO<sub>2</sub> überschreitet der errechnete Jahresmittelwert nur an einem Aufpunkt mit 40,5 ug/m<sup>3</sup> geringfügig den Grenzwert der 22. BImSchV. Der Grenzwert von 40 ug/m<sup>3</sup> ist allerdings erst ab dem 1.1.2010 verbindlich. Der gegenwärtig maximal tolerierte NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert von 54 ug/m<sup>3</sup> wird an allen Aufpunkten deutlich unterschritten. Die prognostizierten NO<sub>2</sub>-98-Percentilwerte unterschreiten den Prüfwert der 23. BImSchV deutlich. Aufgrund der errechneten 98-Percentilwerte ist sicher gestellt, dass auch der maximale zulässige Stundenwert von 200 ug/m<sup>3</sup> (bei maximal 18 Überschreitungen im Jahr) eingehalten wird. Der Bebauungsplan kann daher aus lufthygienischer Sicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.

Im Rahmen einer Untersuchung sind die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Geräuschimmissionen an den geplanten Baugrenzen durch Berechnung ermittelt und beurteilt worden. Die Verkehrsimmissionen die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der Hindenburgstraße, der Hachestraße, und den Eisenbahnlinien des Hauptbahnhofbereiches verursacht.

Als Prognose wurden ebenfalls die Geräuschimmissionen der geplanten Straßenbahn in der Hachestraße in die Berechnung eingestellt.

Die flächenhafte Schallausbreitung wurde mit Hilfe des Programmsystems "SOUNDPLAN" ermittelt.

Die Berechnung erfolgte automatisch nach einem "Ray-Tracing"-Verfahren.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefassten Verkehrsgeräusche (Schiene u. Straße) wurden die Beurteilungspegel den Orientierungswerten für ein „Kerngebiet“ tags 65 dB(A), nachts 55/50 dB(A) des Beiblattes der DIN18005 gegenübergestellt.

Übersicht über die errechneten Beurteilungspegel an den Grundstücksgrenzen

Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags dB(A)	nachts dB(A)
Hindenburgstr.	79	69
Hachestr.	75	66
Maxstr.	69	59
Hoffnungsstr.	70	61

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Grundstücksgrenzen der als Kerngebiete festgesetzten Flächen überschritten. Die entscheidenden Lärmimmissionen werden hier durch den Straßenlärm verursacht. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodass nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Des weiteren wurden in einem Abstand von 2m an den Baugrenzen die Beurteilungspegel berechnet und in

Form einer Gebäudelärmkarte in Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 dargestellt

#### 6. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, hierbei handelt es sich um ehemalige Tankstellen in den Einmündungsbereichen Hindenburgstraße / Maxstraße und Hachestraße / Hoffnungstraße mit den Kataster Nr'n. 04/5.03 sowie 04/5.05.

Zur Erkundung einer möglichen Bodenverunreinigung der Verdachtsfläche Nr. 04/5.03 sind auf dem Grundstück 6 Bohrungen bis in eine Tiefe von 3,00 m durchzuführen. Aus den Proben sind schichtenspezifisch 3 Mischproben zu bilden, die auf MLW's, CKW-, BTX, PAK's und Schwermetalle nach KVO zuzüglich Arsen zu untersuchen sind.

Da das Grundstück derzeit vollständig überbaut ist und eine Probenentnahme deshalb nicht möglich ist, wird die Fläche entsprechend gekennzeichnet, um bei baulichen Veränderungen eine Untersuchung zu gewährleisten.

Bei der Fläche mit der Kataster-Nr. 04/5.05 handelt es sich um die ehemalige Tankstelle Hachestraße inklusive eines ehemaligen Ölunfalls der Firma Gottfried Schulz. Der Rückbau der Tankstelle Hachestraße ist gutachterlich durch das Erdbaulaboratorium Essen begleitet worden. Der Gutachter hat keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Altlasten-Verdachtsflächen 04/1.02 und 04/3.20. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Zeche sowie die ehemalige Güterabfertigung der DB. Erkenntnisse, dass Verunreinigungen der genannten altlastenverdächtigen Flächen auf den Bereich des Bebauungsplanes Auswirkungen haben, liegen nicht vor. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Untersuchungen daher derzeit nicht notwendig.

## 7. Bergbau

Zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse wurde von der arcon Ingenieurgesellschaft, Gelsenkirchen, ein Gutachten erstellt. Die bergbaulichen Einwirkungen wurden durch eine Grubenbildeinsichtnahme untersucht und unter Berücksichtigung der montangeotechnischen Verhältnisse, die Gefährdung auf das o. g. Grundstück bzw. auf die im Bereich des Grundstückes befindlichen Bauwerke beurteilt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der früheren bergbaulichen Aktivitäten aus dem kartierten Tiefenabbau auf Grund der horizontalen und vertikalen Abstände zum beplanten Bereich, als auch auf Grund des mittlerweile relativ langen Zeitraumes von über 100 Jahren, keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Es ist hier jedoch nicht auszuschließen, dass nicht kartierter Abbau stattgefunden hat, der bis zur Karbonoberkante hinauf reicht. Eine abschließende Untersuchung ist jedoch derzeit auf Grund des vollständig bebauten Verfahrensgebietes nicht möglich.

Nach Prüfung der vorhandenen Bauakten der Bestandsbebauung konnten keine Erkenntnisse hinsichtlich besonderer Sicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen der letzten Jahrzehnte gewonnen werden. Auch eine Sichtprüfung des derzeitigen äußeren Zustands zeigt keine bergbautypischen Rissbildungen an den Gebäuden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine akute Gefährdung nicht gegeben ist.

Auf Grund der unbekanntem Lage und Tiefe des möglicherweise vorhandenen nicht kartierten Abbaus werden die in Frage kommenden Teilbereiche des Verfahrensgebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB entsprechend gekennzeichnet. Beim Abriss bestehender Gebäude (-teile) und anschließendem Neubau ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

## V. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Kerngebiete

Entsprechend der Lage innerhalb des Stadtgefüges sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 BauGB als Kerngebiet - MK festgesetzt.

##### 1.1.2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung werden in dem mit 1 bezeichneten Kerngebiet (MK<sub>1</sub>) Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem I. Obergeschoss als allgemein zulässig festgesetzt.

Die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen ab dem I. Obergeschoss gem. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO entspricht sowohl der städtebaulichen Zielsetzung einer stärkeren Mischung von Wohnen und Arbeiten als auch dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Anteile an Wohnungen.

Um die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Quartiers zu gewährleisten, werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen, die im Kerngebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dazu gehören u.a. Nutzungen, die zu einer vermeidbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und Nutzungen die erfahrungsgemäß negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten oder erheblich beeinträchtigen, wie

- Tankstellen,
- Spielhallen, Sexshops und -kinos, Peep- und Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1. Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksfläche wird gem. § 19 BauNVO mit 1,0 festgesetzt.

### 1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit orientiert sich im Bereich der Hindenburgstraße an der gegenüberliegenden Bebauung und leitet sich ansonsten weitgehend aus der bestehenden Bebauung ab. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO im Bereich Hindenburgstraße / Hachestraße / Hoffnungstraße mit VI und entlang der Maxstraße mit IV festgesetzt.

Mit Ausnahme des ehem. Parkhauses wird die rückwärtige Baugrenze der Straßenrandbebauung 12m parallel zu den umliegenden Straßen festgesetzt, was den üblichen Bautiefen der benachbarten Quartiere an der Hindenburgstraße entspricht.

Die Baugrenzen im Bereich des ehem. Parkhauses bestätigen die heutige Situation.

Der Blockinnenbereich ist entsprechend der Bestandssituation vollständig mit I und im Bereich des Parkhausgrundstückes mit II Geschossen überbaubar.

### 1.2.3. Zulässige Geschoßfläche

Die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksfläche wird gem. § 19 BauNVO mit 1,0 , die Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO mit 3,0 festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet die im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Grundstücksfläche, auf der ein Umbau des ehemaligen Parkhauses ermöglicht werden soll. Für diesen Bereich wird eine Geschossflächenzahl von 4,0 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl von 4,0 überschreitet die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze.

Die Überschreitung ist gem § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines derzeit durch Leerstände untergenutzten Quartiers mit besonderer Standortgunst (Tor zur Innenstadt, Standortvorteil durch Innenstadt-Randlage und künftiger Verbindung Hauptbahnhof-Krupp'scher Gürtel).

Die Intention, ein ehemaliges, vom Grundriss unkonventionelles „Parkhaus“ umzubauen, bietet die Möglichkeit, diese sehr spezielle Bausubstanz weiterhin zu nutzen und damit einen Abriss sowie die damit verbundene Produktion und Deponierung nicht unerheblicher Mengen von Bauschutt zu vermeiden.

Die Nutzungsänderung des Parkhauses kommt den Zielen für dieses zu entwickelnde Quartier entgegen, da eine qualitätsvolle kerngebietstypische Nutzung eine gewisse Belebung in diesem Bereich mit sich bringt.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist jedoch eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO erforderlich.

Diese Überschreitung ist auch bereits heute vorhanden. Ebenso ermöglicht der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 8/74 eine Geschossflächenzahl von 4,0.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, abgeleitet

aus dem Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen, nicht beeinträchtigt.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung befindet sich bis auf eine Ausnahme an der Hindenburgstraße in einem baulich zufriedenstellenden Zustand, die benachbarte Wohnbebauung ist erst kürzlich saniert worden.

Sämtliche Grundstücke sind von öffentlichen Straßen aus zugänglich.

Die Umnutzung des Parkhauses wird zu keinem Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe führen, da das Gebiet schon heute durch eine Mischung dieser Nutzungen geprägt ist.

Zur Abwendung von Belästigungen oder Gefahren durch Immissionen setzt der Bebauungsplan entsprechende Schutzvorkehrungen durch textliche Festsetzungen fest. Durch das Vorhaben werden auf Grund der bisherigen Nutzung mit Kundenverkehr keine zusätzlichen Emissionen erwartet.

Die vorhandene Erschließung und der ÖPNV-Anschluss sind sehr gut.

Die Belüftung des Plangebietes und im weiteren Verlauf des südlichen Teils der Innenstadt bleibt, da Bahntrasse und Hachestraße die Windleitfunktion wahrnehmen können.

#### Bedürfnisse des Verkehrs:

Das Plangebiet besitzt durch die Buslinie 166 in unmittelbarer und durch den Hbf mit allen zur Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsmitteln des Nah- und Fernverkehrs in fußläufig erreichbarer Nähe einen sehr guten ÖPNV-Anschluss.

An das Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet über die Hindenburg- sowie die Hachestraße direkt an zwei Hauptverkehrsstraßen angeschlossen.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen ist gewährleistet.

#### Sonstige öffentliche Belange:

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange liegt nicht vor.

Ziele der Raumordnung, der Landesplanung oder die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen den Planinhalten nicht.

Gestaltungsfestlegungen des Ortsbildes oder andere Rechtsvorschriften (z.B. Werbeanlagen, Anbauverbotszone o.a.) werden im Plan berücksichtigt bzw. sind nicht betroffen.

Infrastruktureinrichtungen sind gegeben, die Entwässerung ist gesichert.

#### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO müssen entweder ausgleichende Umstände bereits vorliegen oder ausgleichende Maßnahme getroffen werden. Ausgeglichen sein oder werden sollen die durch die Überschreitung möglichen städtebaulichen Nachteile.

Die sich die aus der heutigen baulichen Situation ergebenden Abstandflächen werden sich nicht nachteilig für die umgebende Bebauung verändern.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Verhältnis zu dem Kundenverkehr für das ehemalige Autohaus mit Hunderten von Gebrauchtwagen eher geringer, so dass auch hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

### 1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

#### 1.3.1. Bauweise

Dem Bestand entsprechend wird die Bauweise gem.  
§ 22 BauNVO als geschlossen (g) festgesetzt

#### 1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem.  
§ 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen folgen im Bereich Hindenburgstraße /  
Hachestraße / Hoffnungstraße der heutigen Bebauung.  
Entlang der Hindenburgstraße wird die Baugrenze  
faktisch gegenüber der bestehenden Bebauung um drei  
Meter zurückgenommen, um den geplanten Ausbau der  
Verkehrsflächen zu ermöglichen.

Durch die gegenüber dem geltenden Bebauungsplan bis  
auf den tatsächlich erforderlichen Ausbau der  
Hindenburgstraße zurückgenommenen Baugrenzen werden  
allerdings rechtlich die Bebauungsmöglichkeiten  
verbessert.

### 1.4. Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### 1.4.1. Verkehrsflächen

Der bestehende Gebäudeblock wird von sämtlichen  
Seiten durch öffentliche Straßen erschlossen, die  
durch den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11  
BauGB planungsrechtlich bestätigt werden.

Dabei wird die Straßenbegrenzungslinie der  
Hindenburgstraße der tatsächlich erforderlichen  
Ausbaubreite angepasst, so dass die  
Bebauungsmöglichkeiten für die Straßenrandbebauung  
gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 8 /74 verbessert  
werden.

1.5. Immissionsschutz

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

In einem Abstand von 2m an den Baugrenzen wurden die Beurteilungspegel im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet und in Form einer Gebäudelärmkarte in Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 dargestellt

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

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

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegel- Bereiche	Mittlungspegel $L_m$ tags dB(A)	Schalldämmma- ße für Aufenthalts- räume in Wohnungen u.ä. $R'_{w,res}$ dB(A)	Schalldämmma- ße für Büroräume u.ä. $R'_{w,res}$ dB(A)
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76 - 80	50	45

## 2. Kennzeichnungen

### 2.1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Unter Berücksichtigung der früheren bergbaulichen Aktivitäten aus dem kartierten Tiefenabbau auf Grund der horizontalen und vertikalen Abstände zum beplanten Bereich, als auch auf Grund des mittlerweile relativ langen Zeitraumes von über 100 Jahren, sind grundsätzlich keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegenüber bergbaulichen Einwirkungen erforderlich.

Es ist hier jedoch nicht auszuschließen, dass nicht kartierter Abbau stattgefunden hat, der bis zur Karbonoberkante hinauf reicht. Eine abschließende Untersuchung ist jedoch derzeit auf Grund des vollständig bebauten Verfahrensgebietes nicht möglich.

Nach Prüfung der vorhandenen Bauakten der Bestandsbebauung konnten keine Erkenntnisse hinsichtlich besonderer Sicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen der letzten Jahrzehnte gewonnen werden. Auch eine Sichtprüfung des derzeitigen äußeren Zustands zeigt keine bergbautypischen Rissbildungen an den Gebäuden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine akute Gefährdung nicht gegeben ist.

Auf Grund der unbekanntenen Lage und Tiefe des möglicherweise vorhandenen nicht kartierten Abbaus werden die in Frage kommenden Teilbereiche des Verfahrensgebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB entsprechend gekennzeichnet. Beim Abriss bestehender Gebäude (-teile) und anschließendem Neubau ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

### 2.2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, hierbei handelt es sich um ehemalige Tankstellen in den Einmündungsbereichen Hindenburgstraße / Maxstraße

und Hachestraße / Hoffnungstraße mit den Kataster  
Nr'n. 04/5.03 sowie 04/5.05.

Die Flächen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB mit  
entsprechender Signatur gekennzeichnet

### 3. Hinweise

#### 3.1. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997).

#### 3.2. Gutachten

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

- Gutachten über bergbauliche Einwirkungen
- Schalltechnische Untersuchung
- Gutachten zu den Luftschadstoffimmissionen und dem Lokalklima

#### 3.3. Sanierungsgebiete

Die vom Plangebiet betroffenen Flächen der Hindenburgstraße befinden sich innerhalb des erweiterten förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt / Stadtgarten“ gem. Ratsbeschluss vom 22.05.2002.

#### 3.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

### 3.5. Kampfmittel

Vor Durchführung größerer Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen, St.A. 32-1-4, 45121 Essen ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung zu stellen.

### 3.6. Brunnenkataster- Grundwassermessstellen

Im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Hachestraße befindet sich eine Grundwassermessstelle, die Bestandteil des Brunnenkatasters ist. Zur Gewährleistung des Schutzes der Brunnenstandorte wird auf die Messstelle im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Flächenbilanz	
	Fläche (m <sup>2</sup> )
Plangebiet	16117
Kerngebiet -	6507
Öffentliche Verkehrsfläche n	9610

## VII. Umweltbericht

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das ca. 16.000 qm große, nahezu vollständig bebaute Plangebiet liegt im westlichen Innenstadt-Randbereich nördlich der ehemaligen Güterabfertigung des Hauptbahnhofes.

Der Standort liegt im bereits beplanten Gebiet.

Das Plangebiet soll auf Grund seiner dem Standort nicht angemessenen Nutzung gezielt entwickelt werden. Die kürzliche Standortaufgabe zweier Autohäuser und die Absicht, das ehemalige Parkhaus umzunutzen, unterstützt die Entwicklung zu einem innenstadtnahen, gemischt genutzten Gebiet.

Die vorhandene Wohnnutzung soll dabei gesichert werden.

### 2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 2.1. Naturhaushalt und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind, mit Ausnahme der Straßenbäume, keinerlei Vegetationsbestände oder unversiegelte Freiflächen vorhanden.

#### 2.2. Lokalklima

Auf Grund der dichten Bebauung im Plangebiet selbst wie auch in der sich anschließenden Innenstadt ist der Planbereich entsprechend dem Klimaatlas der Stadt Essen als Innenstadtklima zu kennzeichnen.

Bereits der Status quo stellt aus klimatischer/bioklimatischer Sicht eine äußerst unbefriedigende Situation dar. Das sich hier ausgebildete Innenstadtklima verdeutlicht die klimatische Ungunstsituation. Da es sich bei der vorliegenden Planung um keine Neuplanung, sondern

um die gezielte Entwicklung eines bereits vollständig bebauten innerstädtischen Bereiches zu einem innenstadtnahen Gebiet mit kerngebietstypischen Nutzungen handelt, sind aus der Umsetzung der Planung resultierende negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut auszuschließen.

### 2.3. Luft, Lärm

Mögliche Auswirkungen auf künftige Nutzungen im Plangebiet in Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm sind im Rahmen zweier Fachgutachten untersucht worden.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung im Bebauungsplangebiet und der hierdurch erhöhten lufthygienischen Belastung wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Immissionen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffe Benzol, NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) mit dem Rechenmodell MISKAM zu ermitteln und die errechneten Immissionskenngrößen anhand der Grenzwerte der 22. BImSchV zu bewerten.

Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass die errechneten Benzol- und PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwerte an den am stärksten beaufschlagten Aufpunkten die Grenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschreiten.

Für NO<sub>2</sub> überschreitet der errechnete Jahresmittelwert nur an einem Aufpunkt mit 40,5 ug/m<sup>3</sup> geringfügig den Grenzwert der 22. BImSchV. Der Grenzwert von 40 ug/m<sup>3</sup> ist allerdings erst ab dem 1.1.2010 verbindlich. Der gegenwärtig maximal tolerierte NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert von 54 ug/m<sup>3</sup> wird an allen Aufpunkten deutlich unterschritten. Die prognostizierten NO<sub>2</sub>-98-Percentilwerte unterschreiten den Prüfwert der 23. BImSchV deutlich. Aufgrund der errechneten 98-Percentilwerte ist sicher gestellt, dass auch der maximale zulässige Stundenwert von 200 ug/m<sup>3</sup> (bei maximal 18 Überschreitungen im Jahr) eingehalten wird. Der Bebauungsplan kann daher aus lufthygienischer Sicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.

Im Rahmen einer Untersuchung sind die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Geräuschimmissionen an den geplanten Baugrenzen durch Berechnung ermittelt und beurteilt worden.

Die Verkehrsimmissionen die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der Hindenburgstraße, der Hachestraße, und den Eisenbahnlinien des Hauptbahnhofbereiches verursacht.

Als Prognose wurden ebenfalls die Geräuschimmissionen der geplanten Straßenbahn in der Hachestraße in die Berechnung eingestellt.

Die flächenhafte Schallausbreitung wurde mit Hilfe des Programmsystems "SOUNDPLAN" ermittelt.

Die Berechnung erfolgte automatisch nach einem "Ray-Tracing"-Verfahren.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefassten Verkehrsgerausche (Schiene u. Straße) wurden die Beurteilungspegel den Orientierungswerten für ein „Kerngebiet“ tags 65 dB(A), nachts 55/50 dB(A) des Beiblattes der DIN18005 gegenübergestellt.

Übersicht über die errechneten Beurteilungspegel an den Grundstücksgrenzen

Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags dB(A)	nachts dB(A)
Hindenburgstr.	79	69
Hachestr.	75	66
Maxstr.	69	59
Hoffnungsstr.	70	61

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Grundstücksgrenzen der als Kerngebiete festgesetzten Flächen überschritten. Die entscheidenden Lärmimmissionen werden hier durch den Straßenlärm verursacht. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodass nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Des weiteren wurden in einem Abstand von 2m an den Baugrenzen die Beurteilungspegel berechnet und in Form einer Gebäudelärmkarte in Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 dargestellt

#### 2.4. Bodenbelastungen

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, hierbei handelt es sich um ehemalige Tankstellen in den Einmündungsbereichen Hindenburgstraße / Maxstraße und Hachestraße / Hoffnungstraße mit den Kataster Nr'n. 04/5.03 sowie 04/5.05.

Zur Erkundung einer möglichen Bodenverunreinigung der Verdachtsfläche Nr. 04/5.03 sind auf dem Grundstück 6 Bohrungen bis in eine Tiefe von 3,00 m durchzuführen. Aus den Proben sind schichtenspezifisch 3 Mischproben zu bilden, die auf MLW's, CKW-, BTX, PAK's und Schwermetalle nach KVO zuzüglich Arsen zu untersuchen sind.

Da das Grundstück derzeit vollständig überbaut ist und eine Probenentnahme deshalb nicht möglich ist, wird die Fläche entsprechend gekennzeichnet, um bei

baulichen Veränderungen eine Untersuchung zu gewährleisten.

Bei der Fläche mit der Kataster-Nr. 04/5.05 handelt es sich um die ehemalige Tankstelle Hachestraße inklusive eines ehemaligen Ölunfalls der Firma Gottfried Schulz. Der Rückbau der Tankstelle Hachestraße ist gutachterlich begleitet worden. Der Gutachter hat keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Altlasten-Verdachtsflächen 04/1.02 und 04/3.20. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Zeche sowie die ehemalige Güterabfertigung der DB. Erkenntnisse, dass Verunreinigungen der genannten altlastenverdächtigen Flächen auf den Bereich des Bebauungsplanes Auswirkungen hat, liegen nicht vor. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Untersuchungen daher derzeit nicht notwendig.

#### 2.5. Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im östlichen Teil vorhandene Grundwassermessstelle muss bei einem Ausbau der Hindenburgstraße verlegt werden.

#### 2.6. Stadt- und Landschaftsbild

Der Gesamtbereich zwischen Hindenburgstraße und Hans-Böckler-Straße sowie Hache- und Frohnhauser Straße weist einerseits eine Nutzungsvielfalt (Kleingewerbe, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Wohnen), andererseits Leerstände und geringe Geschossigkeiten auf

Das Verfahrensgebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist z. T. neue bzw. kürzlich sanierte Baukörper auf. Lediglich im Bereich der Hindenburgstraße sind Baulücken, niedrige Geschossigkeiten oder sanierungsbedürftige Bausubstanz vorhanden.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

3.1. Schutzgut Mensch

Durch die tangierenden Hauptverkehrsstraßen und die Bahnlinie sind Vorbelastungen gegeben, die in Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm im Rahmen zweier Fachgutachten untersucht worden sind.

Lärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Grundstücksgrenzen der als Kerngebiete festgesetzten Flächen überschritten. Die entscheidenden Lärmimmissionen werden hier durch den Straßenlärm verursacht.

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodass nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden in einem Abstand von 2m an den Baugrenzen die Beurteilungspegel berechnet und in Form einer Gebäudelärmkarte in Lärmpegelbereichen gemäß

DIN 4109 dargestellt.

Der Bebauungsplan enthält gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen über bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Vorhaben selbst entsteht keine messbare Erhöhung des Straßenverkehrslärms. Durch das Vorhaben werden auf Grund der bisherigen Nutzung mit Kundenverkehr keine zusätzlichen Emissionen erwartet.

Luft

Das Gutachten, zur Untersuchung der Immissionen durch die verkehrsbedingten Luftschadstoffe Benzol, NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) zeigt im Ergebnis dass die errechneten Benzol- und PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwerte an den am stärksten beaufschlagten Aufpunkten die Grenzwerte der 22. BImSchV deutlich unterschreiten.

Für  $\text{NO}_2$  überschreitet der errechnete Jahresmittelwert nur an einem Aufpunkt mit  $40,5 \text{ ug/m}^3$  geringfügig den Grenzwert der 22. BImSchV. Der Grenzwert von  $40 \text{ ug/m}^3$  ist allerdings erst ab dem 1.1.2010 verbindlich. Der gegenwärtig maximal tolerierte  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwert von  $54 \text{ ug/m}^3$  wird an allen Aufpunkten deutlich unterschritten. Die prognostizierten  $\text{NO}_2$ -98-Percentilwerte unterschreiten den Prüfwert der 23. BImSchV deutlich. Aufgrund der errechneten 98-Percentilwerte ist sicher gestellt, dass auch der maximale zulässige Stundenwert von  $200 \text{ ug/m}^3$  (bei maximal 18 Überschreitungen im Jahr) eingehalten wird. Der Bebauungsplan kann daher aus lufthygienischer Sicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.

### 3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Da innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme von Straßenbäumen keinerlei Vegetationsbestände oder unversiegelte Flächen vorhanden sind, ergeben sich diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### 3.3. Schutzgut Boden

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, hierbei handelt es sich um ehemalige Tankstellen mit den Kataster Nr'n. 04/5.03 sowie 04/5.05.

Zur Erkundung einer möglichen Bodenverunreinigung der Verdachtsfläche Nr. 04/5.03 sind auf dem Grundstück 6 Bohrungen bis in eine Tiefe von 3,00 m durchzuführen. Aus den Proben sind schichtenspezifisch 3 Mischproben zu bilden, die auf MLW's, CKW-, BTX, PAK's und Schwermetalle nach KVO zuzüglich Arsen zu untersuchen sind.

Da das Grundstück derzeit vollständig überbaut ist und eine Probenentnahme deshalb nicht möglich ist, wird die Fläche entsprechend gekennzeichnet, um bei baulichen Veränderungen eine Untersuchung zu gewährleisten.

Bei der Fläche mit der Kataster-Nr. 04/5.05 handelt es sich um die ehemalige Tankstelle Hachestraße inklusive eines ehemaligen Ölunfalls der Firma

Gottfried Schulz. Der Rückbau der Tankstelle Hachestraße ist gutachterlich begleitet worden. Der Gutachter hat keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Altlasten-Verdachtsflächen 04/1.02 und 04/3.20. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Zechesowie die ehemalige Güterabfertigung der DB. Erkenntnisse, dass Verunreinigungen der genannten altlastenverdächtigen Flächen auf den Bereich des Bebauungsplanes Auswirkungen hat, liegen nicht vor. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Untersuchungen daher derzeit nicht notwendig.

#### 3.4. Schutzgut Luft

Die lufthygienischen Verhältnisse sind unter 3.1 beschrieben.

#### 3.5. Schutzgut Klima

Aufgrund der dichten Bebauung im Plangebiet selbst wie auch in der sich anschließenden Innenstadt ist der Planbereich entsprechend dem Klimaatlas der Stadt Essen als Innenstadtklima zu kennzeichnen.

Die tangierende Hachestraße sowie die Bahntrasse zum Hauptbahnhof, besitzen die Eigenschaft einer Windleitbahn, die den südlichen Teil der Innenstadt mit Frischluft versorgt. Auf Grund der vorhandenen Querschnitte ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.

#### 3.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Mit dem Bebauungsplan werden keine schützenswerten Objekte überplant bzw. tangiert.

Auf Grund der Nähe zur Innenstadt und damit zur historischen Stadtmauer einerseits und zu ehemaligen Einrichtungen der Gussstahlfabrik Friedrich Krupp AG - in unmittelbarer Nähe befand sich das Krupp'sche Lazarett sowie eine Kirche - sind bei Tiefbauarbeiten historische Bodenfunde nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.7. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Da es sich bei der Planung um keine Neuplanung, sondern um die gezielte Entwicklung eines bereits vollständig bebauten innerstädtischen Bereiches handelt, wurden keine Alternativen untersucht.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der vollständigen Bebauung und Versiegelung des Plangebietes waren zu den Bereichen Bergbau und Bodenverunreinigungen keine abschließenden Untersuchungen möglich.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes  
 gem. § 2a Abs. 3 BauGB

**Kurzbeschreibung des Vorhabens:**  
 Stärkung und Fortentwicklung kerngebietstypischer Nutzungen bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen und Ausschluss unerwünschter Nutzungsarten.

**Beschreibung der Umwelt:**  
 Innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme der Straßenbäume keinerlei Vegetationsbestände oder unversiegelte Freiflächen. Verkehrslärm- und Luftschadstoffimmissionen an Hauptverkehrsstraßen

<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung: Verkehrslärm und Luftschadstoffe.  Verminderung: Passive Schallschutzmaßnahmen
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigung: Keine nachteiligen Beeinträchtigungen  Verminderung: Aufwertung des Stadtbildes, Neu- und Umbau
3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung: Keine
4. Schutzgut Wasser	Beeinträchtigung: Keine Versickerung von Niederschlagswasser
5. Schutzgut Luft	Beeinträchtigung: Keine
6. Schutzgut Klima	Beeinträchtigung: Keine
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung: Historische Bodenfunde sind nicht auszuschließen
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Da es sich bei der Planung um keine Neuplanung, sondern um die gezielte Entwicklung eines bereits vollständig bebauten innerstädtischen Bereiches handelt, wurden keine Alternativen untersucht.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Aufgrund vollständiger Versiegelung keine abschließenden Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen und bergbaulichen Verhältnissen.

## VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Essen entwickelt.

## IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hindenburgstraße / Hachestraße“ werden innerhalb seines Geltungsbereiches die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 8/74 „Hachestraße / Hoffnungstraße / Maxstraße / Henriettenstraße“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hindenburgstraße / Hachestraße“ betreffen.

## X. Kosten und Finanzierung

### - Kosten des Grunderwerbs

In städtischem Eigentum befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche Gemarkung Essen Flur 65 Flurstück 169, die als Ausstellungsfläche für PKW genutzt wird. Zum derzeitigen Zeitpunkt fallen keine Grunderwerbskosten an. Es ist ein Ausbau der Hindenburgstraße sowie eine Veränderung der Straßenführung der Maxstraße vorgesehen. Aus diesem Grund wird zu gegebener Zeit ein Erwerb von Straßenland erforderlich werden. Konkrete Planungen liegen jedoch nicht vor. Im Falle eines Ausbaues der Hindenburgstraße fallen für Grunderwerb, Abbruchkosten der Häuser Hindenburgstraße 7 und 11 sowie Entschädigungen / Umzugsbeihilfen kalkulatorische Kosten in Höhe von rd. 1.192.000,- € an. Nach derzeitiger Planung fallen keine Kosten einer technischen Erschließung an.

### - Finanzierung

Zu den bestehenden Erschließungsanlagen gelten die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge als gezahlt. Ob und inwieweit die geplante Verbreiterung der Hindenburgstraße eine Beitragspflicht nach § 8 KAG auslöst, kann erst bei vorliegender Ausbauplanung beurteilt werden. Soweit Flächen des Verfahrensgebietes innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen, sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung und Erweiterung von Erschließungsanlagen nicht anzuwenden. Fördermittel aus der Sanierung sind nicht zu erwarten.

.12.2003

Geschäftsbereich für  
Stadtplanung  
Planen und Bauen

Amt für  
und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand

Amtsleiter