

Bebauungsplan Nr. 3/04 „Wolfsbankring/ Jahnstraße“

Stadtbezirk: IV
Stadtteil: Bochold

Begründung

Fassung vom Juli 2005

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß §10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.
Dezember 1986 in der vom 27. August 1997 bekannt gemachten (BGBl. I. S. 2141)
und bis zum
19. Juli 2004 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Planungsrechtliche Situation	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Bebauungspläne (verbindliches Planungsrecht)	6
III.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	7
IV.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Verkehr	9
3.	Infrastruktur	10
4.	Entwässerung	11
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
6.	Immissionen	11
V.	Planinhalte	12
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1.	Art der baulichen Nutzung	12
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
1.3.	Bauweise	20
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	21
1.5.	Fläche für den Gemeinbedarf	22
1.6.	Verkehrsflächen	22

1.7. Fläche für eine Versorgungsanlage	22
1.8. Leitungsrechte	23
1.9. Natur und Landschaft	23
1.10. Immissionsschutz	25
2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	25
3. Hinweise	28
4. Sonstige Signaturen	30
5. Bodenordnung	30
VI. Städtebauliche Kenndaten	30
VII. Umweltbericht	30
1. Das Vorhaben	30
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	30
3. Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	31
3.1 Schutzgut Mensch	31
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	31
3.3 Schutzgut Boden	32
3.4 Schutzgut Wasser	32
3.5 Schutzgut Luft	32
3.6 Schutzgut Klima	32
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	32
4. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	33
5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	33
6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	33

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

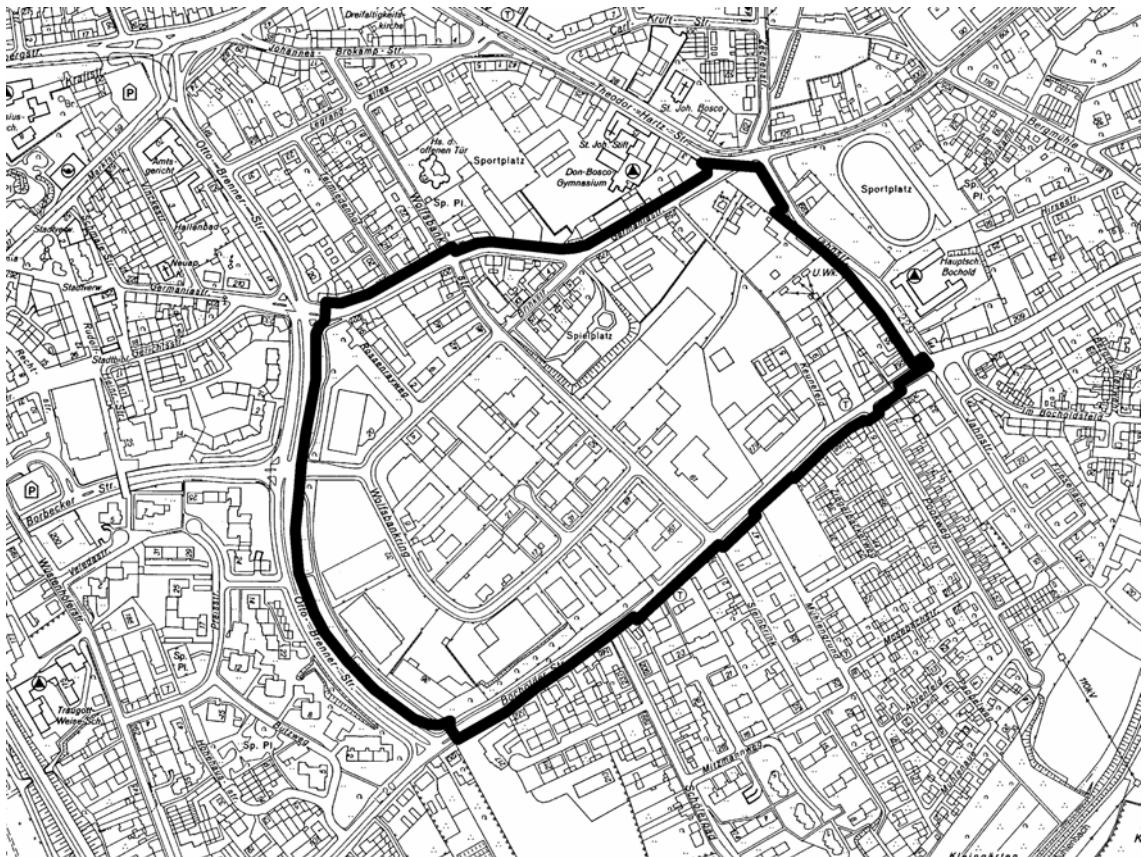
I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ungefähr 25 Hektar große Plangebiet in Essen-Bochold wird in etwa begrenzt durch

- die Germaniastraße im Norden
- die Jahnstraße im Osten
- die Bocholder Straße im Süden sowie
- die Otto-Brenner-Straße im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Das Plangebiet grenzt direkt an das Mittelzentrum Borbeck.



II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Bereich des Bebauungsplanes (B-Planes) im „Ballungskern“ bzw. im „Solitären Verdichtungsgebiet“; der Gebietsentwicklungsplan weist für den Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.03.1984 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Essen stellt für das in Rede stehende Areal überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ dar, im Bereich der Brinkstraße und dem nördlichen Teil der Wolfsbankstraße sowie für die Eckbebauung Jahnstraße/ Bocholder Straße stellt der FNP „Wohnbaufläche“ dar. Innerhalb der erstgenannten Wohnbaufläche befindet sich östlich der Wolfsbankstraße eine bauliche Anlage für den Gemeinbedarf (Schutzbauwerk).

Zwischen der gewerblichen Baufläche und dem Wohngebiet Brinkstraße/Wolfsbankstraße dehnt sich ein etwa 20 bis 50 Meter breiter Streifen aus, der als „Allgemeine Grünfläche/ Spielbereich Typ B mit kleinräumiger Versorgungsfunktion“ dargestellt ist. Östlich der Otto-Brenner-Straße befindet sich ein straßenbegleitender Vegetationsstreifen, für den der FNP „Allgemeine Grün- und Freifläche“ darstellt.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine etwa 0,5 Hektar große Fläche an der Jahnstraße, die mit der Signatur „Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität, Umspannwerk“ belegt ist und an die von Südosten her eine oberirdische Starkstromleitung heranführt.

Schließlich quert eine „Produktenleitung“ (für Wasserstoff und Ethylen) das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan parallel bzw. mit kurzem zeitlichen Vorlauf zum B-Plan-Verfahren geändert wurde, da die Planungsziele nicht nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) sondern auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) neu zu formulieren waren. Die FNP-Änderung wurde vom Rat der Stadt am 23.02.2005 abschließend beschlossen und wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung wirksam. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß §8 Abs.2. S.1 BauGB weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – geringfügige Abweichungen von den Vorgaben im FNP gibt es erstens im Einmündungsbereich der Jahnstraße in die Germaniastraße, wo statt Grünfläche „Mischgebiet“ festgesetzt ist (was aber durch das Festsetzen des Baumerhaltes und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Mischgebietsfläche teilweise ausgeglichen wird) und zweitens im Einmündungsbereich der Wolfsbankstraße in die Bocholder Straße (westlich der Bocholder Straße), wo statt Mischgebietsfläche „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist, um aufgrund der gegebenen Altlastensituation die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung auszuschließen. Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan sind flächenmäßig untergeordnet und berühren nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

3. Bebauungspläne (verbindliches Planungsrecht)

Das gesamte Plangebiet wird abgedeckt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6/72 „Wolfsbank“, der in seinem Kernbereich überwiegend Gewerbegebiete, in seinen Randbereichen mehrheitlich „Allgemeine Wohngebiete“ sowie „Reine Wohngebiete“, vereinzelt auch „Grünflächen“ festsetzt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Am 16. November 2000 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) den allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Wolfsbankring/ Jahnstraße“ gefasst.

Die Bau- und Planungsverwaltung der Stadt Essen sah das Plangebiet bereits zu diesem Zeitpunkt einem zunehmenden Ansiedlungsdruck von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6/72 „Wolfsbank“ bietet nicht das planungsrechtliche Instrumentarium, um in diese Entwicklung steuernd eingreifen zu können, da nämlich für B-Pläne aus dieser Zeit die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 maßgebend ist, wonach die Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbegebieten grundsätzlich möglich ist.

Die Flächen für produzierende oder dienstleistende Gewerbetreibende am Wolfsbankring drohten in größerem Umfang verloren zu gehen; negative Auswirkungen durch das Entstehen einer Konkurrenzsituation mit ruinösem Ausgang für das in direkter Nachbarschaft gelegene, etablierte Mittelzentrum Borbeck waren denkbar.

Folgerichtig beauftragte die Stadt Essen auf der Grundlage des zuvor erwähnten Aufstellungsbeschlusses ein unabhängiges Planungsbüro mit der Erstellung einer Einzelhandelsuntersuchung für die Bereiche „Essen-Borbeck-Zentrum“ und „Wolfsbankring/ Jahnstraße“ mit dem Ziel, eine verlässliche Grundlage für eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung möglicher Einzelhandelsnutzungen am Wolfsbankring zu erhalten.

Das Gutachten des beauftragten Büros für Stadtforschung „Junker und Kruse“ aus Dortmund wurde im März 2002 vorgelegt und beinhaltet im Wesentlichen folgende Aussagen:

- Die Analyse des Bestandes im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels im Zentrum von Borbeck zeigt, dass aufgrund der Größenstruktur und der Parkplatzsituation einzelne Anbieter dem verschärften Wettbewerbsdruck nicht werden standhalten können.
- Die Analyse möglicher Potenzialflächen im Zentrum von Borbeck belegt, dass geeignete Flächen für nachgefragte Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.
- Da die im Borbecker Zentrum bestehende Versorgung mit Lebensmitteln nicht den heute üblichen Größenstrukturen entspricht und Erweiterungsmöglichkeiten nicht bestehen, sollte bei der Ansiedlung neuer Anbieter außerhalb des

Zentrums deren Platzierung so erfolgen, dass die Versorgungsfunktion des Zentrums möglichst wenig beeinträchtigt wird.

- Im Gutachten werden für den Bereich Wolfsbankring drei verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht:

Szenario 1: keine weitere Handelsentwicklung (Stillstand);

Szenario 2: kontrollierte Ansiedlung von Einzelhandel durch planungsrechtliche Festsetzungen zu Größen- und Branchenbeschränkungen (geplante Ausdehnung);

Szenario 3: ungehinderte Entwicklung des Einzelhandels (Wucherung)

- Unter Berücksichtigung der Planungsziele der Stadt Essen, alte gewachsene Strukturen zu erhalten und neue Strukturen behutsam einzufügen sowie unter Beachtung der im Borbecker Zentrum vorgefundenen handelsrelevanten und städtebaulichen Gegebenheiten, favorisiert das Gutachterbüro das Szenario 2.

Im Szenario 2 soll durch die verkaufsflächen- und sortimentsbegrenzte Ansiedlung von neuem Einzelhandel einem offensichtlich bestehenden Entwicklungsdruck von Verbraucherseite Rechnung getragen werden.

Hierzu ist es jedoch notwendig, den maßgeblichen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zu versehen.

2. Entwicklungsziele

Die Grundintention des Bebauungsplanes ist es, die im Gange befindliche Einzelhandelsentwicklung am Wolfsbankring in geordnete Bahnen zu lenken, ohne dabei die zentralörtliche Bedeutung von Borbeck-Mitte zu gefährden. Darüber hinaus soll das Areal in weiten Teilbereichen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe gesichert werden. (Die im nördlichen und östlichen Abschnitt des Plangebietes bestehende Wohnbebauung bleibt unangetastet.)

Formal werden zu diesem Zweck im Wesentlichen die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan 6/72 „Wolfsbank“ in den neuen Plan übernommen – jedoch in modifizierter Form.

Zur Entwicklung des Handels am Wolfsbankring führt das im März 2002 gefertigte Gutachten von „Junker und Kruse“, insbesondere im Hinblick auf die existierenden Einzelhandelsbetriebe im Zentrum von Borbeck, folgendes aus:

Zentrentragende Sortimente sollen im Bereich des Wolfsbankringes ausgeschlossen und statt dessen im Zentrum von Borbeck zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion untergebracht werden.

Die im Zentrum von Borbeck ansässigen Lebensmittelbetriebe entsprechen jedoch nicht den heute üblichen und auch zukünftig betriebswirtschaftlich tragfähigen Standards.

Außerdem sind alle Standorte weiterhin dadurch gekennzeichnet, dass sie keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen und dass ihnen keine eigenen Parkplätze zur Verfügung stehen.

Der Standort „Wolfsbankring“ ist dagegen sehr gut mit dem Pkw zu erreichen und Kundenparkplätze können in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Die Realisierung von Lebensmittelmärkten auf dem Wolfsbankring-Gelände wird allerdings ganz zweifellos Auswirkungen auf die weitere Handelsentwicklung im Zentrum von Borbeck haben, insbesondere für die ansässigen Lebensmittelhändler.

Andererseits spricht ein attraktiver Standort Wolfsbankring neue Kundenkreise an und kann somit auch überörtliche Impulse setzen.

Daher wird empfohlen, mögliche Verkaufsflächenerweiterungspotentiale im Wesentlichen – mit einer möglichen Ausnahme für den Lebensmittelsektor – im Zentrum von Borbeck anzusiedeln, da sich dadurch eine – auch langfristig wirksame – Steigerung der Einzelhandelszentralität erzielen lässt und somit auch die Attraktivität als stadtteilweit ausstrahlender Einkaufsstandort erhöht werden kann.

Weil im Zentrum von Borbeck – abgesehen von der Erweiterungsmöglichkeit des Karstadt-Warenhauses – derzeit keine Potenzialflächen im Sinne von ungenutzten bzw. umnutzbaren Flächen vorhanden sind, die zur Sortimentsergänzung und Aufwertung des Angebotes beitragen, ist die Realisierung der Verkaufsflächenpotentiale kurzfristig nur durch Belegung leerstehender Ladenlokale (oder mittel- bis langfristig durch Umnutzung momentan nicht mit Handelsnutzung bestückter Gebäude) insbesondere im Erdgeschoss möglich.

Der Standort Wolfsbankring hingegen ist mit mehreren, hauptsächlich großflächigen Einzelhandelseinrichtungen belegt. Die derzeitige Nutzung auf dem Gelände – mit Schwerpunkt im Bereich Einrichtungsbedarf/ Möbel – ist für den Handel im Zentrum unbedenklich. Aus diesem Grunde ist der Wolfsbankring sowohl als Ergänzungsstandort zum Zentrum Borbecks als auch im gesamtstädtischen Kontext einzustufen. Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

- Eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten, die über das gängige Angebot in Form von Randsortimenten oder Aktionswaren hinausgehen, ist auf dem Wolfsbankring zu unterbinden, da sich daraus Beeinträchtigungen der Entwicklung des Handels im Zentrum ergeben.*
- Als Handelsstandort ist der Wolfsbankring auch in Zukunft zu sichern, wobei insbesondere auch auf die Bedeutung als autokundenorientierter Handelsstandort Rücksicht zu nehmen ist, das heißt, die gute Erschließung des Gesamtbereiches muss auch zukünftig gewährleistet sein.*
- Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht angesichts des eher gewerblich geprägten Umfeldes kein erhöhter Handlungsbedarf. Allerdings sollte bei Neuansiedlungen auf eine angemessen gute Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere der Stellplatzanlagen, geachtet werden.*

Angesichts der guten infrastrukturellen Erschließung des Wolfsbankringes bestehen von verschiedenen Seiten Begehrlichkeiten, hier Lebensmitteleinzelhandel auszubauen.

- Sofern die Option einer Erweiterung des Karstadt-Gebäudes im Basement des Warenhauses nicht möglich ist, kann eine entsprechende Angebotsausweitung*

auf dem Gelände des Wolfsbankringes absatzwirtschaftlich und städtebaulich vertreten werden.

Eine denkbare Lösung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in einer Größenordnung von ca. 900 m² zur funktionalen Ergänzung des bereits bestehenden Lebensmittelstandortes Intermarché (heute Edeka).

Soweit das Gutachten aus dem Jahre 2002. Inzwischen hat sich zu dem bereits bei Erstellung des Gutachtens bestehenden Lebensmitteldiscounter am Wolfsbankring die sich abzeichnende und gutachterlich als unbedenklich eingestufte Angebotsausweitung vor Ort eingestellt. Allen SB-Lebensmittelmärkten gemein ist aber, dass sie sich ausschließlich im westlichen Plangebiet befinden, wo ohnehin eine Einzelhandelskonzentration vorgesehen ist. Diese Konzentration im westlichen Plangebiet ist städtebaulich deshalb sinnvoll, weil hier die größte Nähe zum Borbecker Zentrum besteht und die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz aufgrund der vierspurig ausgebauten und unmittelbar die Einzelhandelsflächen tangierenden Otto-Brenner-Straße am günstigsten ist.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Essener Norden im Stadtteil Bochohd, am Rande des Ortszentrums von Borbeck-Mitte. Es ist weitgehend bebaut. Hinsichtlich ihrer Nutzung handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden um Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch um mehrgeschossige Wohnhäuser mit durchschnittlich drei bis vier Stockwerken.

Insgesamt vermittelt das Quartier einen relativ ungeordneten Eindruck; eine Vielzahl unterschiedlichster Einzelgebäude, deren Architektur weitgehend simpel ist und keinerlei Bezug zur Nachbarbebauung herstellt, prägt ein Gesamtbild, das als diffus bezeichnet werden kann. Städtebauliche Räume, geschweige Raumfolgen sind ebenfalls nicht erkennbar, genau so wenig wie grünräumliche Strukturen. Das optisch wahrnehmbare Durcheinander wird noch verstärkt durch eine Vielzahl unterschiedlichster, nicht aufeinander abgestimmter Werbeanlagen wie Schilder, Flaggen und Leuchtreklamen.

Die Umgebung des topografisch leicht nach Norden hin ansteigenden Plangebietes besteht – mit Ausnahme des in westlicher Richtung gelegenen Borbecker Zentrums – aus Wohngebieten in überwiegend drei- bis viergeschossiger Bauweise, die historisch gewachsen sind und hauptsächlich in den drei Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg eine sukzessive Erneuerung erfahren haben.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Areals erfolgt analog den Plangebietsgrenzen über die Germaniastraße im Norden, die Jahnstraße im Osten, die Bochohder Straße im Süden und die Otto-Brenner-Straße im Westen. Diese vier Straßen sind mit dem innerstädtischen Hauptstraßennetz in direkter Weise verbunden, zumal die Bochohder- und die Otto-Brenner-Straße selbst als Hauptstraßen dienen.

Die innere Erschließung erfolgt zunächst über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wolfsbankstraße, welche die Germaniastraße mit der Bocholder Straße verbindet und so das Plangebiet in eine westliche und in eine östliche Hälfte teilt. Innerhalb der „westlichen Plangebietshälfte“ verbindet die Straße „Wolfsbankring“ die Otto-Brenner-Straße mit der Wolfsbankstraße, wobei der Wolfsbankring die Form einer Stimmgabel hat und so zweimal an die Wolfsbankstraße anknüpft – einmal im Norden und einmal im Süden; der nördliche Ast wird östlich der Wolfsbankstraße weitergeleitet und führt als „Brinkstraße“ in nordöstlicher Richtung bis zur Germaniastraße. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet drei Stichstraßen: Sowohl vom nördlichen als auch vom südlichen Ast des Wolfsbankringes zweigt jeweils ein Stich nach Norden ab – bei der ersten Stichstraße handelt es sich um den Rossenrayweg, bei der zweiten Stichstraße um einen Nebenast des Wolfsbankringes; schließlich zweigt innerhalb der „östlichen Plangebietshälfte“, ausgehend von der Bocholder Straße, die nur provisorisch ausgebaute Straße „Keunefeld“ nach Norden ab.

Insgesamt kann aber sowohl die äußere als auch die innere Verkehrserschließung als sehr gut bezeichnet werden; hierin liegt ja gerade auch der Grund für die hohe Ansiedlungsbereitschaft des Einzelhandels.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist anzumerken, dass augenscheinlich ein Großteil der Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt wird und die Parkplätze auf privatem Grund wenig attraktiv gestaltet sind – insbesondere das Fehlen großer Bäume zur Schattenbildung im Sommer sowie zur Minderung der Aufheizung der meist relativ großen asphaltierten Flächen ist beklagenswert.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist wiederum ausgezeichnet. Westlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Rechtstraße“, von wo mehrere Buslinien zum Bahnhof „Essen-Borbeck“ führen, der im weiteren Linienverlauf schon den nächsten Halt darstellt. Von hier ist man in wenigen Minuten und mit nur jeweils einem kurzen Aufenthalt in „Borbeck-Süd“ und „Essen-West“ zum Hauptbahnhof gefahren oder – in der anderen Richtung – nach Gerschede, Dellwig oder Bottrop.

An der Kreuzung Germaniastraße/ Jahnstraße/ Theodor-Hartz-Straße/ Zechenstraße befindet sich die Haltestelle „An Don Bosco“, von wo man mit der Straßenbahn nach Altendorf, Rüttenscheid oder weiter bis in die Essener Stadtmitte fahren kann.

Daneben werden über der Bocholder Straße drei Buslinien geführt. Die Linie 160 verbindet Borbeck mit Rüttenscheid, die Linie 140 führt von Borbeck über Altenessen nach Stoppenberg und die Linie 186 von Borbeck nach Bottrop.

3. Infrastruktur

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Borbecker Ortszentrum mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Grund-, Haupt-, Real-, Sonderschulen und Gymnasien, Kirchen, Krankenhäusern, Sportanlagen und Altenbegegnungsstätten sowie die Bezirksverwaltungsstelle; also mit solchen Einrichtungen, die insgesamt das Wesen eines Mittelzentrums ausmachen.

4. Entwässerung

Im Plangebiet verlaufen etliche Abwasserkanäle, von denen der größte Teil in den Flächen für das öffentliche Straßennetz liegt. Die Kanäle des „inneren Plangebietes“ (Wolfsbankring und Wolfsbankstraße) treffen in Höhe des Hauses Wolfsbankstraße 48 zusammen. Das ankommende Abwasser wird von hier über einen südlich der Bebauung an der Brinkstraße, am südöstlichen Rand der öffentlichen Grünfläche entlang führenden Kanal dem Sammler „Germaniastraße“ zugeleitet. Der weitere Weg des Abwassers geht über die Vorfluter „Borbecker Mühlenbach“ und „Berne“ bis zur Emscher, welche die schmutzige Fracht der zentralen Emscher-Kläranlage in Dinslaken zuführt.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Östlich der Otto-Brenner-Straße und westlich des Rossenrayweges sowie nördlich der Bocholder Straße (zwischen Otto-Brenner-Straße und Wolfsbankstraße) verläuft ein jeweils etwa 20 Meter breiter Grünstreifen, der entlang der Otto-Brenner-Straße bzw. des Rossenrayweges einen sehr gepflegten, parkähnlichen Eindruck vermittelt – hier stehen zum Teil großkronige Einzelbäume auf einer Rasenfläche – und entlang der Bocholder Straße eher als wild wachsende Gehölzhecke in Erscheinung tritt. Dieser Unterschied mag in den Eigentumsverhältnissen begründet liegen: Die Flächen an der Otto-Brenner-Straße und am Rossenrayweg sind frei zugänglich und im öffentlichen, die an der Bocholder Straße zum Teil abgezäunt und in privatem Besitz.

Südöstlich der Wohnbebauung an der Brinkstraße bzw. der Germaniastraße befindet sich eine relativ dicht mit Strauchwerk und zum Teil mit daraus hervortretenden Einzelbäumen bestandene mehrheitlich öffentliche, teilweise private Grünbrache, die sich in nordöstlicher Richtung bis zur Kreuzung Jahnstraße/ Germaniastraße/ Theodor-Hartz-Straße/ Zechenstraße ausdehnt. Durch diese Grünbrache führen verschiedene, zum Teil schlecht erhaltene, zum Teil auch einfach nur durch häufiges Begehen „wild“ entstandene Wege, sogenannte „Trampelpfade“, die zwar von Fußgängern und Hundehaltern – unter Umständen auch zu Abkürzungszwecken (zwischen der Germaniastraße und der Straße „Keunefeld“ bzw. der Bocholder Straße) – begangen werden mögen, aber sonst keine Erschließungsfunktion haben.

6. Immissionen

Bedingt durch die Lage an Hauptverkehrsstraßen ergeben sich für das Plangebiet die üblichen hohen Belastungen in Form von Lärm und Abgasen.

Darüber hinaus birgt die direkte Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohngebieten eine gewisse Problematik, die sich jedoch dadurch entspannt, indem der rechtskräftige B-Plan Nr. 6/72 „Wolfsbank“ in den entsprechend sensiblen Zonen nur „nicht störende Betriebe“ bzw. „nicht störende Betriebsteile und Anlagen“ zulässt.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Am nördlichen und am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich die Allgemeinen Wohngebiete WA1 (getrennt nach WA1.1 und WA 1.2), WA2, WA3, WA4 und WA5.

Die Allgemeinen Wohngebiete sind als solche festgesetzt, weil sie schon im rechts-gültigen Bebauungsplan 6/72 „Wolfsbank“ überwiegend als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind und weil sie in ihrer heutigen Erscheinung der Definition von einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen; danach dienen sie vorwiegend dem Wohnen.

Das WA2-Gebiet – zwischen Wolfsbankstraße, Germaniastraße und Brinkstraße gelegen und im Plan „Wolfsbank“ noch als Reines Wohngebiet festgesetzt – fügt sich in die Reihe der übrigen, mehrheitlich als WA-Gebiet festgesetzten Wohngebiete ein und dient ebenfalls „vorwiegend“ dem Wohnen; da kein Unterschied zu den anderen Wohngebieten erkennbar ist und wohnverträgliche andere Nutzungen zugelassen werden sollen, wird es im Plan nun auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Etwa das Gleiche gilt für das westlich der Jahnstraße bzw. nördlich der Bocholder Straße gelegene WA5-Gebiet; neben einer geringfügigen Verkleinerung des Baugebietes ändert sich auch hier die Festsetzung von WR in WA.

Die Verkleinerung des Wohngebietes führt zu einer Vergrößerung des benachbarten ehemaligen Gewerbegebietes, was im neuerlichen Planentwurf als Mischgebiet festgesetzt ist, weil auch Wohnnutzungen ermöglicht werden sollen. Im Übrigen wird so auch der geplanten neuen Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen.

Das grundsätzliche Planziel, entsprechend dem B-Plan 6/72 „Wolfsbank“, im Norden und Osten des Plangebietes Flächen für den Wohnungsbau zu sichern bzw. vorzuhalten, bleibt jedoch bestehen.

1.1.2. Mischgebiete

Am nordöstlichen und am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich die Mischgebiete MI1.1, MI1.2, MI2 und MI3. Die Festsetzung der Mischgebiete folgt damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dessen Absicht es ist, zwischen den im Norden, Westen und Süden außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohngebieten und den im Plangebiet gelegenen Gewerbegebieten einen abgestuften Übergang herzustellen.

Die Mischgebiete sind aber auch deshalb als solche festgesetzt, weil sie bereits in ihrer heutigen Erscheinung der Definition von einem Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen; danach dienen sie dem Wohnen und

der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das MI1.2-Gebiet ist die Neubebauung zugunsten einer Wohnnutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.3. jedoch ausgeschlossen, da zum Einen die Geräuschimmissionen der im Süden angrenzende Trafostation über den eine Verträglichkeit sichernden Grenzwerten liegen und zum Anderen die vorhandenen Bodenbelastungen entgegen stehen. Insgesamt wird der Mischgebietscharakter im MI1-Gebiet jedoch sichergestellt, da in seinem nördlichen Teil (MI1.1) das Wohnen in Anbetracht der hier weniger problematischen Altlastensituation möglich und daher zulässig ist; der Umgang mit belasteten Böden ist hier durch das Eintragen einer Baulast im Baulastenkataster der Stadt Essen geregelt.

Nach der im Plan getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1. sind in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, obwohl sie nach §6 Abs.2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1990) zulässig wären. Der Grund hierfür liegt in der generellen planerischen Absicht, die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe in der Nachbarschaft des Borbecker Mittelzentrums weitgehend auszuschließen bzw. nur dort zu ermöglichen, wo sie eine Ergänzung mit räumlichen Bezügen zur historisch gewachsenen Ortmitte von Borbeck darstellt oder entwickeln kann.

Die Festsetzung Nr. 1.1.1. enthält aber auch eine Ausnahme von der Vorschrift zur allgemeinen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben: Danach ist erstens der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern sowie Booten und Zubehör und zweitens der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes wiederum erlaubt.

Diese Sonderbehandlung ist durch den Umstand begründet, wonach zunächst einmal der Kraftfahrzeughandel keine Konkurrenz im Borbecker Zentrum hat und dort auch keine Entfaltungsmöglichkeiten hätte. Darüber hinaus stellt der Handel mit Autos und Autozubehör usw. eine Betriebsform dar, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher im Mischgebiet oder im Gewerbegebiet (siehe Unterpunkt 1.1.3.) etabliert werden sollte.

Der zweite Teil der Regelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1. deckt solche Fälle ab, wo üblicherweise ein Teil der produzierten Ware einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird; als Beispiel sei hier der Handwerkerbetrieb genannt, der einen Teil seiner Produktion vor Ort veräußert.

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes darf gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.2. der vorhandene Lebensmittelmarkt im MI3-Gebiet als sogenannter Fremdkörper im ansonsten einzelhandelsfreien Mischgebiet nicht nur bestehen bleiben, sondern auch eine Erweiterung, bauliche Änderung (keine Nutzungsänderung!) oder Erneuerung erfahren, da die Überplanung rechtmäßig ausgeübter Nutzungen (ohne entsprechende Entschädigungen) nicht mit dem verfassungsmäßig garantierten Schutz des Eigentums vereinbar wäre. Die zulässigen Verkaufsflächen-erweiterungen sind jedoch auf maximal 10% beschränkt, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Im Falle einer Geschäftsaufgabe bzw. des Wegfalls der geschützten Fremdkörpernutzung gelten dann die übrigen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben in Mischgebieten gemäß der Festsetzung Nr. 1.1.1.

1.1.3. Gewerbegebiete

Östlich der Sondergebiete, im zentralen Bereich des Plangebietes, befinden sich die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 (wobei das GE1-Gebiet in die Teilbereiche GE1.1 bis GE1.4 gegliedert ist, da im Einzelnen unterschiedliche Bestimmungen gelten). Diese drei Gewerbegebiete sind bereits in dem rechtsgültigen Bebauungsplan 6/72 „Wolfsbank“ als solche festgesetzt und haben auch weiterhin ihre Berechtigung: Sie dienen der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, wobei nur solche Betriebe zulässig sind, welche die umgebenden Wohngebiete innerhalb und außerhalb des Plangebietes (im Sinne der auf dem Plan abgedruckten Abstandsliste) nicht beeinträchtigen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.2.1.).

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2. generell nicht zulässig, um erstens den weitgehend etablierten und planerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen, in jüngster Zeit aber durch das „Centro“ in der „Neuen Mitte“ von Oberhausen und durch das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim spürbar geschwächten Einzelhandelsstandort Borbeck-Mitte nicht weiter zu gefährden und zweitens, um die festgesetzten Gewerbeflächen für expansionswillige Gewerbetreibende oder für im Hinblick auf das Gemeinwohl dringend erforderliche gewerbliche Neugründungen vorzuhalten und damit tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung bestehen nur in wenigen Fällen: So ist im Plan textlich festgesetzt (Nr.1.2.1.), dass der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern sowie Booten und Zubehör sowie ausnahmsweise auch der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes zulässig ist.

Diese Sonderbehandlung ist durch den Umstand begründet, wonach zunächst einmal der Kraftfahrzeughandel keine Konkurrenz im Borbecker Zentrum hat und dort auch keine Entfaltungsmöglichkeiten hätte. Darüber hinaus stellt der Handel mit Autos und Autozubehör usw. eine Betriebsform dar, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik tunlichst im Gewerbegebiet oder Mischgebiet (siehe Unterpunkt 1.1.2.) etabliert werden sollte.

Der zweite Teil der Ausnahmeregelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2.1. deckt solche Fälle ab, wo üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2. das vorhandene Möbelgeschäft im GE1.2-Gebiet, der vorhandene Getränkemarkt im GE1.3-Gebiet sowie der ebenfalls im GE1.3-Gebiet vorhandene Tiernahrungsfachmarkt nicht nur bestehen bleiben, sondern auch eine Erweiterung, bauliche Änderung (keine Nutzungsänderung!) oder Erneuerung erfahren, da die Überplanung rechtmäßig ausgeübter Nutzungen (ohne entsprechende Entschädigungen) nicht mit dem verfassungsmäßig garantierten Schutz des Eigen-

tums vereinbar wäre. Die zulässigen Verkaufsflächenerweiterungen sind jedoch auf maximal 10% beschränkt (beim Möbelhaus darf die Verkaufsfläche für Nebensortimente 700 m² nicht überschreiten), um den Gebietscharakter zu erhalten und der befürchteten Zentrumschädlichkeit entgegen zu wirken. Bei Festlegung dieser Werte wurde von den Überlegungen ausgegangen, dass eine Erweiterung um 10% noch als verträglich erachtet werden kann und die Zahl von 700 m² die Grenze zwischen groß- und kleinflächigem Einzelhandel darstellt.

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes darf weiterhin – wiederum gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2. – der vorhandene Textilbetrieb im GE1.4-Gebiet nicht nur bestehen bleiben, sondern – wie oben – eine Erweiterung, bauliche Änderung (keine Nutzungsänderung) oder Erneuerung erfahren, wobei die festgesetzte Beschränkung der Verkaufsfläche auf 2000 m² dem Bedarf des Betriebes entspricht. Dieser dritte Teil der Festsetzung Nr. 1.2.2. dient der Existenzsicherung eines Betriebes mit etwa 200 Mitarbeitern, der Fensterbekleidungs- (Gardinen) und Sonnenschutzsysteme mit Zubehör fertigt, vor Ort ausstellt und dort verkauft. Die Eigenart des Betriebsgefüges rechtfertigt die in Rede stehende Ausnahmeregelung sowie die festgelegte Größe hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze.

Im Falle einer Geschäftsaufgabe bzw. des Wegfalls der geschützten Fremdkörpernutzung gelten dann die übrigen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben in Gewerbegebieten gemäß der Festsetzung Nr. 1.2.1. (vergleiche auch Punkt 1.1.2.).

1.1.4. Sondergebiete (SO) für Einzelhandel und Gewerbe

Im Westen des Plangebietes, zwischen der Otto-Brenner-Straße und dem Wolfsbankring, befinden sich zwei Sondergebiete für Einzelhandel und Gewerbe (SO1 im Norden und SO2 im Süden), die auf Empfehlung der vom Büro „Junker und Kruse“ erstellten „Einzelhandelsuntersuchung Essen-Borbeck, Wolfsbankring/Jahnstraße“ im Plan festgesetzt sind, um neben der bereits erfolgten Handelsansiedlung die weitere Handelsentwicklung in diesem Bereich konsequent steuern zu können und negative Beeinträchtigungen des Einzelhandels im Zentrum von Borbeck zu verhindern.

Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang sind die im Plan festgesetzten Sortiments- und Größenbeschränkungen gemäß textlicher Festsetzung 1.3. Danach sind zunächst einmal nur Betriebe solcher Branchen zulässig, die entweder – weil absatzwirtschaftlich verträglich – ein zusätzliches Verkaufspotenzial für Borbeck darstellen oder aber deshalb nicht zentrumschädigend sind (und das ist das erklärte Ziel der Planung), weil sie sich von ihrer Struktur her und auch traditionell eher in den Randbereichen ansiedeln und dort wegen ihrer Ausmaße zum Teil auch besser aufgehoben sind. Zur ersten Gruppe zählen die Lebensmittelbetriebe, zur zweiten Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte.

Für die Ansiedlung dieser Branchen am Wolfsbankring spricht darüber hinaus das in weiten Teilen der Bevölkerung geänderte Kaufverhalten: So erledigt ein großer Teil der Kunden seinen täglichen Einkauf mit dem Auto. Das Gleiche gilt für den Besuch der Geschäftshäuser, die der zweiten Gruppe zuzuordnen sind; hier gestattet oft schon allein die Größe oder das Gewicht der angebotenen Waren keine Mitnahme „zu Fuß“. Demgegenüber ist jedoch festzustellen, dass die Einkaufsbedingungen für auto-orientierte Kunden am Wolfsbankring ungleich günstiger sind

als im Zentrum von Borbeck, so dass auch aus diesem Grunde eine Ansiedlung von Betrieben der zweiten Gruppe in den gewachsenen und häufig kleinteiligen Strukturen des Borbecker Zentrums nur schwer denkbar ist. Ferner ist auch die räumliche Nähe des Sondergebietes zum Borbecker Zentrum positiv zu werten, da somit die Möglichkeit einer Vernetzung der beiden Anziehungsbereiche besteht, was bei konsequenter Ausschöpfung insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung von Borbeck führen könnte.

Aus den vorgenannten Überlegungen resultiert des weiteren die Zulässigkeit sogenannter Warengruppen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass es bei den in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen auch tatsächlich nicht zur Ansiedlung zentrenunverträglichen Einzelhandels kommt.

Die Sortimentsbeschränkungen werden ergänzt durch Größenbeschränkungen. So darf die Gesamtverkaufsfläche (einschließlich der Freiverkaufsflächen) für alle Betriebe in den Sondergebieten 18700 m² nicht überschreiten. Dieser gutachterlich empfohlene Wert basiert auf dem im Jahre 2002 ermittelten Bestand einschließlich der bereits zu diesem Zeitpunkt absehbaren Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes sowie einem angenommenen zentrenunschädlichen und absatzwirtschaftlich verträglichen Verkaufsflächenerweiterungspotenzial.

Weitere Größenbeschränkungen gibt es hinsichtlich der einzelnen Warengruppen. (Im Einzelnen ist die Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittel auf maximal 3800 m², die für Möbel und Einrichtungsbedarf auf maximal 15000 m² und die für Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel auf maximal 10000 m² festgelegt.) Hierdurch soll erreicht werden, dass es zu einer verträglichen Ergänzung des unweit gelegenen Zentrums von Borbeck kommt – und keine vollkommen unabhängig vom Borbecker Zentrum agierende monostrukturierte „Handelszelle“ entsteht.

Der Wert von 18700 Quadratmetern maximaler Gesamtverkaufsfläche entspricht nicht der Summe der jeweils auf die einzelnen Warengruppen bezogenen Obergrenzen (diese läge bei 28800m²), sondern ist (wie eben erwähnt) gutachterlich empfohlen und basiert auf dem im Jahre 2002 ermittelten Bestand einschließlich der bereits zu diesem Zeitpunkt absehbaren Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes sowie einem angenommenen zentrenunschädlichen und absatzwirtschaftlich verträglichen Verkaufsflächenerweiterungspotenzial. Die Verkaufsflächenobergrenzen für die drei in Rede stehenden Warengruppen hingegen dienen allein dazu, den Handlungsspielraum für den Einzelhandel zu erweitern – wohlge-merkt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit der jeweiligen Warengruppe!

Der Wert für die absolute Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet wurde ebenfalls gutachterlich ermittelt und orientiert sich am Bestand und an den gutachterlich ermittelten Potentialen, wobei dem Einzelhandel Verkaufsflächenerweiterungen in geringfügigem Umfang zugestanden werden; der Wert für die jeweilige Verkaufsflächenobergrenze für die drei Warengruppen wurde wiederum unter Berücksichtigung des Bestandes gutachterlich vorgeschlagen, wobei allerdings bedacht wurde, dass im Falle einer Geschäftsaufgabe des Möbelmarktes eine alternative zentrenunschädliche Einzelhandelsnutzung möglich sein muss. Diese Alternative kann in Form eines Gartencenters sowie eines Bau- oder Heimwerkermarktes bestehen. Die festgesetzte Obergrenze von 10000m² Verkaufsfläche entspricht dabei erfahrungsgemäß der gängigen marktfähigen Größenordnung für ein kombiniertes Bau- und Gartencenter.

Eine Besonderheit stellt die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente in der Warengruppe Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel auf 10% dar. Auf diese Art und Weise soll verhindert werden, dass die in Frage kommenden Betriebe in einem Bereich eine Konkurrenz zum Borbecker Zentrum aufbauen, der als zentrenrelevant gilt.

Zu den Nebensortimenten der Warengruppe Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel zählen Arbeitsschutzkleidung, Arbeitsschuhe, Badtextilien, Tierfutter und Zubehör sowie Fahrradzubehör. Wohnraumleuchten und Bastelartikel sind auf Anraten des Gutachters – weil zentrenrelevant – als Nebensortiment gänzlich ausgeschlossen.

Die nicht durch den Einzelhandel genutzten Flächen in den SO-Gebieten können für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe verwendet werden, so wie es schon der rechtskräftige B-Plan 6/72 (Wolfsbank) vorsieht.

1.1.5. Nutzungseinschränkungen in den GE- und SO-Gebieten aufgrund des Abstandserlasses

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände einzuhalten zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten bzw. zwischen Wohngebieten und solchen Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Näheres regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 mit dem Titel „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – entsprechend den reinen Wohngebieten (WR) – angegeben sind. Bei Einhaltung dieser Abstände ist der Schutz der WR-Gebiete ohne Einzelfallprüfung – und damit auch für Baugebiete anderer Art – gewahrt.

Die Abstandsliste gemäß Abstandserlass nach Maßgabe der Ausführungen der Nr. 2.2.2 des Erlasses gilt sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten (sinngemäß für Sondergebiete zugunsten einer industriellen oder gewerblichen Nutzung) als auch für den Planungsfall des Heranrückens von reinen und allgemeinen Wohngebieten.

Bei mit (*) gekennzeichneten Anlagen, die weit überwiegend aus Gründen des Schallschutzes in die Liste aufgenommen wurden, kann der Abstand bei allgemeinen und besonderen Wohngebieten oder Kleinsiedlungsgebieten um eine Abstandsklasse verringert werden (Nr. 2.2.2.4), bei Misch-, Kern- und Dorfgebieten sogar um die übernächste Abstandsklasse (Nr. 2.2.2.5). Im letzteren Fall macht eine Unterschreitung des Mindestabstandes von 100 m eine Einzelfallprüfung allerdings nicht entbehrlich.

Zur Sicherung des Nachbarschutzes sind die im B-Plan als GE-Gebiete und als SO-Gebiete festgesetzten Flächen nach dem Abstandserlass von 1998 gegliedert.

Zur Bestimmung der erforderlichen Abstände wurde zunächst der gewerbliche Bestand im Plangebiet untersucht und festgestellt, dass keiner der im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe ein höheres Abstandsmaß als der Klasse VII der Abstandsliste (100m) beansprucht. Da im aktuellen Planungsfall im Gewerbegebiet

GE1.3 Abstände von 100m und mehr zu den in der Umgebung liegenden WR-, WA- und MI-Gebieten angetroffen werden, sind dort Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste (Abstand 100 m) allgemein zulässig. Betriebe der Abstandsklassen I bis VI sind nicht zulässig.

Wegen der Unterschreitung des 100-Meter-Abstandes der übrigen GE-Gebiete (außer GE 1.3) und der Sondergebiete zu den WR-, WA- und MI-Gebieten sind hier Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste enthalten sind, nicht zulässig. Damit bleiben Betriebe und Anlagen, die nicht in der Abstandsliste enthalten sind, allgemein zulässig. Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch immissionsschützende Ausstattungen oder Betriebsweisen bzw. durch Einzelgutachten die Nachbarverträglichkeit nachgewiesen werden kann. Damit kann ein umfassender Schutz der Wohnnutzung mit einem weit gehenden Entwicklungsinteresse von Betrieben unter Berücksichtigung des Einzelfalls verbunden werden.

Die Gliederung der Gewerbegebiete unterstützt den hohen Wohnanteil der angrenzenden die WA- und MI-Gebiete und fördert - unter Berücksichtigung der gewachsenen Situation - eine gewisse Wohnruhe. Dagegen ist für die Gewerbegebiete aufgrund ihrer Lage zum Zentrum Borbeck und inmitten einer durch Wohnnutzung geprägten Umgebung eine Verschlechterung der Immissionsituation durch zukünftige Ansiedlung stärker emittierender Betriebe nicht erwünscht. Die Gliederung ist somit städtebaulich begründet und den Eigentümern zumutbar; vorhandene Betriebe werden durch diese Planungsmaßnahme nicht eingeschränkt.

Die hier geschilderte Vorgehensweise zur Anwendung des Abstandserlasses erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamtes (StUA) in Duisburg.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen)

1.2.1. Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA5) ist jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bedeutet, dass 40% der Grundfläche jedes einzelnen Baugrundstückes und - hinsichtlich der Verteilung auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse - 120% der Grundstücksgröße bebaut werden dürfen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist durchweg mit III festgesetzt. Das entspricht der Situation vor Ort und ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Wolfsbank“ bereits so festgesetzt. Im Übrigen ergibt sich so ein schlüssiger Zusammenhang mit der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl, da man bei einer GRZ von 0,4 den festgesetzten GFZ-Wert von 1,2 erst bei einer Dreigeschossigkeit erreichen kann.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen im B-Plan „Wolfsbank“ ist die zulässige Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgelegt, was heißt, dass man zwar weniger als drei Geschosse bauen darf, aber nicht mehr.

Im WA5-Gebiet ist im Bereich des Schutzstreifens für die Hochspannungsfreileitung der RWE Net AG eine Höhenbeschränkung baulicher Anlagen auf 14,00 Meter gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2. zu berücksichtigen; siehe Kapitel V.2. („Nachrichtliche Übernahmen“) sowie Kapitel V.3. („Hinweise“), Hinweis Nr.5 („Bauen im Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung“).

Die Höhenbeschränkung dient einem Sicherheitsaspekt: So ist unter allen Umständen zu vermeiden, dass Personen wie Dachdecker, Antennen-Monteur, Schornsteinfeger o.ä. wegen der damit verbundenen Gefahr für Leben und Gesundheit in die Nähe von Starkstromleitungen gelangen. (Hierbei ist zu bedenken, dass die jeweiligen Leitungsseile in Abhängigkeit von der Außentemperatur auch schon mal stark „durchhängen“ können!)

1.2.2. Mischgebiete

In den Mischgebieten (MI1 bis MI3) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine Geschoszahl (Zahl der Vollgeschosse) von III oder IV als Höchstmaß festgesetzt. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen gemäß §17 der BauNVO sowie den örtlichen Verhältnissen.

1.2.3. Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten (GE1, GE2 und GE3) ist die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Diese Maße entsprechen wiederum §17 der BauNVO.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1. auf 18,50 Meter beschränkt; dabei ist es unerheblich, wie viele Vollgeschosse ein Gebäude hat. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich neue Gebäude in die vorhandene städtebauliche Situation einfügen. Die Zahl der Vollgeschosse festzulegen macht in Gewerbegebieten insofern keinen Sinn, als dass hierdurch nicht unbedingt auf die letzten Endes erreichbare Gebäudehöhe geschlossen werden kann, (man denke an Hochregallager, Werkhallen oder ähnliches).

Das konkrete Maß von 18,50 Metern ergibt sich durch das bestehende Gebäude „Wolfsbankring 32“, welches im Plangebiet und auch in der näheren, gewerblich geprägten Umgebung augenscheinlich das höchste Bauwerk ist und laut Bauakte eine Höhe von 18,10 Metern über Geländeniveau erreicht.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße maßgebend, zu der das betreffende Gebäude gehört – und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3.). Das bedeutet nicht, dass ein Gebäude an keiner Stelle mehr als 18,50 Meter aus dem Boden heraus ragen darf – im Gegenteil kann es sich in dem einen oder anderen Fall durchaus so verhalten, dass zwischen Geländeoberfläche und Gebäudeoberkante mehr als 18,50 Meter liegen; dieser Umstand beeinträchtigt aber nicht das mit der Höhenbeschränkung beabsichtigte Einfügungsgebot, da es sich aufgrund der Geländetopografie immer nur um eine geringfügige Überschreitung handeln kann.

1.2.4. Sondergebiete

In den Sondergebieten SO1 und SO2 entsprechen die Grundflächenzahl (0,8), die Geschossflächenzahl (2,4) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (18,50 Meter gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.) den Werten für die Gewerbegebiete. Diese Gleichbehandlung macht insofern Sinn, als dass in den Sondergebieten nicht nur die Ansiedlung von Einzelhandel sondern auch die von Gewerbe beabsichtigt ist.

Zur Begründung der getroffenen Festsetzungen gilt das Gleiche wie für die Gewerbegebiete.

1.3. Bauweise

Gemäß §22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet man die offene von der geschlossenen Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen höchstens 50 Meter betragen darf. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude in der Regel ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

In der offenen Bauweise kann des weiteren festgesetzt werden, dass auf bestimmten Flächen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Im Plan ist die offene Bauweise im WA1.2-Gebiet, im WA2-Gebiet, im WA3-Gebiet und im WA5-Gebiet festgesetzt; im WA1.1-Gebiet und im WA4-Gebiet ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben – darüber hinaus sind im WA1.2-Gebiet nur Hausgruppen und im WA2-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Alle Festsetzungen zur Bauweise wurden aus dem B-Plan „Wolfsbank“ übernommen; da sie der gebauten Situation vor Ort entsprechen und die städtebauliche Zielsetzung sich nicht geändert hat, gibt es keinen Grund, hiervon abzuweichen.

Für die Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete ist keine Bauweise festgesetzt; hier ist die Landesbauordnung maßgebend, wonach grundsätzlich ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist, wenn nichts anderes (etwa durch Baulast oder ähnliches) festgelegt ist.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

1.4.1. Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen – weitgehend der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend – eine Straßenrandbebauung verfolgt, um den öffentlichen Straßenraum zu fassen; die Wahl dieses traditionellen städtebaulichen Gestaltungsmittels ist angebracht angesichts des im Planbereich und dessen Umgebung nur mangelhaft ausgebildeten Raumgefüges mit fast gar keinen die Örtlichkeit prägenden Wiedererkennungsmerkzeichen.

Im WA1.1- und im WA2-Gebiet beträgt die mögliche Bautiefe 15 Meter, in den übrigen WA-Gebieten überwiegend 20 Meter. Ziel der Planung ist es, potenziellen Bauherren und Architekten einen möglichst großen Spielraum bei der Planung

neuer Gebäude zu eröffnen und gleichzeitig die nicht überbauten rückwärtigen Bereiche zu sichern. Im WA1.1- und im WA2-Gebiet ist die Bautiefe allein aus Platzgründen auf 15 Meter beschränkt. Eine Besonderheit stellt das WA1.2-Gebiet dar. Hier ist die überbaubare Grundstücksfläche an die örtliche Eigenheit angepasst; immerhin handelt es sich bei der in Rede stehenden Bebauung um drei Häuserzeilen, die gerade mal vier bis fünf Jahrzehnte alt sind und sich augenscheinlich in einem ordentlichen Zustand befinden – von daher war von einer neuerlichen Überplanung dieses Bereiches abzusehen.

1.4.2. Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete

In den Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig ausgelegt, um ein flexibles Bauen zu ermöglichen. So beträgt in den bis zu 200 Meter breiten bzw. tiefen Baugebieten der Abstand zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie in der Regel nur drei Meter; innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gibt es bis auf die Vorgaben durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die maximal zulässige Bauhöhe keine weiteren einengenden Vorschriften zur Gestaltung oder Stellung künftiger Gebäude. Diese Vorgehensweise ist deshalb notwendig und sinnvoll, um den zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht absehbaren und möglicherweise unterschiedlichsten Anforderungen an gewerblich genutzte Bauten gerecht werden zu können.

Im Übrigen lehnen sich die planerischen Festsetzungen überwiegend an den B-Plan „Wolfsbank“ an.

1.5. Fläche für den Gemeinbedarf

In dem Quartier Germaniastraße/ Brinkstraße/ Wolfsbankstraße befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche für ein Schutzbauwerk. Hierbei handelt es sich um einen Luftschutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg. Die Festsetzung entspricht der gebauten Situation vor Ort und geht von einem notwendigen weiteren Bestehen dieser Anlage aus.

1.6. Verkehrsflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen sind zum größten Teil aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan 6/72 „Wolfsbank“ übernommen worden und entsprechen weitgehend der vorhandenen Ausbausituation (siehe Bestandsbeschreibung).

Von dieser allgemeingültigen Aussage gibt es drei Ausnahmen: Zunächst einmal ist die Straße „Keunefeld“ noch nicht entsprechend der Festsetzung gemäß B-Plan „Wolfsbank“ ausgebaut; das in dem B-Plan „Wolfsbank“ formulierte Planziel wird im neuen B-Plan jedoch bestätigt, weil die in Rede stehende Straße möglicherweise zur Erschließung der angrenzenden Misch- und Gewerbegebiete benötigt wird, je nachdem, wie sich die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zukünftig darstellt.

Zum Zweiten ist der zwischen dem WA3- und WA4-Gebiet verlaufende und im B-Plan 6/72 „Wolfsbank“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Weg nunmehr Bestandteil einer öffentlichen Grünanlage. Diese Änderung ist sinnvoll, weil der

Weg ausschließlich der fußläufigen Erreichbarkeit der südlich des WA4-Gebietes gelegenen öffentlichen Grünanlage (Spielbereich B) dient.

Drittens wurde im Bereich der Kreuzung Germaniastraße/Theodor-Hartz-Straße/Zeichenstraße/Jahnstraße die im B-Plan 6/72 festgesetzte Verkehrsfläche zu Gunsten des benachbarten Mischgebietes so weit zurück genommen, dass sie dem heutigen Straßenausbau entspricht; von der seinerzeit beabsichtigten großzügigen Verkehrsführung wird hiermit Abstand genommen; der Straßenausbau ist technisch nicht notwendig und wäre auch von den Kosten her problematisch.

1.7. Fläche für eine Versorgungsanlage

Im Nordosten des Plangebietes, an der Jahnstraße, zwischen dem MI1-Gebiet im Nordwesten und dem MI2-Gebiet sowie dem WA5-Gebiet im Südosten gelegen, befindet sich eine Versorgungsfläche für eine Umspannanlage bzw. Trafostation. Diese Einrichtung wird von den Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerken (RWE AG) genutzt und dient dazu, den mittels 110 KV-Freileitung von der Umspannanlage Rosenblumendelle in Mülheim ankommenden Strom auf 10.000 Volt umzuwandeln, damit er von hier (unterirdisch und über weitere Trafoanlagen, sogenannte Kompaktstationen) den Haushalten und Betrieben in Borbeck zugeführt und gebrauchsfertig zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Umspannanlage ist für die Stromversorgung in Borbeck unentbehrlich und daher gemäß §9 Abs.1 Nr.12 Baugesetzbuch im Plan festgesetzt.

1.8. Leitungsrechte

Im MI3-Gebiet und im GE2-Gebiet verläuft eine aus zwei Strängen bestehende Produktenleitung, deren Trasse von Bebauung und störendem Bewuchs freizuhalten ist, um jederzeit Wartungsarbeiten an den Leitungen durchführen zu können.

Im Bebauungsplan ist aber nicht nur das Leitungsrecht zugunsten der „Infracor Chemistry Services“ festgesetzt, auch die Führung der in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt die Leitungstrasse. Die Leitungen selber dienen dem Transport von Wasserstoff vom Chemiepark in Marl zu den Bayer-Werken in Leverkusen und dem Transport von Ethylen vom Chemiepark Marl zur chemischen Industrie in Dormagen (BP), Köln (Infenium und Basell Chemie), Wesseling (Basell Polyofine), Knapsack (Chemiepark) und weiter bis in die Niederlande (DSM).

Die Leitungsachsen sind durch grafisch ermittelte Koordinaten festgelegt; der Schutzstreifen umfasst eine Fläche von fünf Metern rechts und fünf Metern links der jeweiligen Leitungsachse – da die beiden Leitungen nicht senkrecht übereinander, sondern versetzt verlaufen, ist die Breite des Schutzstreifens variabel; sie unterschreitet aber auf keinen Fall das geforderte Mindestmaß von 10 Metern – ist im Gegenteil eher größer.

Neben den Leitungsrechten für „Infracor Chemistry Services“ sind im Plan mehrere Leitungstrassen für die „Stadtwerke Essen AG“ festgesetzt. Hier handelt es sich sowohl um Gas- als auch um Trinkwasserleitungen für die örtliche Versorgung. Die Breite der Schutzstreifen hängt ab von dem Rohrdurchmesser und variiert (in Absprache mit dem Leitungsträger) zwischen 6,0 und 8,0 Meter.

Zur plangrafischen Darstellung der Belastungsflächen ist folgendes auszuführen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen (in kommunaler Zuständigkeit) sind normalerweise nicht mit Belastungsflächen zugunsten irgendwelcher Leitungsträger belegt, weil die Leitungsträger ohnehin ihre Leitungen im öffentlichen Straßenraum verlegen dürfen. Von dieser grundsätzlichen Vorgehensweise wurde im vorliegenden Falle jedoch teilweise abgewichen, um zu einer halbwegs übersichtlichen Darstellung gelangen zu können: Zunächst einmal handelt es sich um eine Vielzahl von Trassen mit unterschiedlicher Trassenbreite; diese Leitungstrassen überschneiden sich nicht nur untereinander, sondern berühren auf verschiedene Art und Weise die öffentlichen Straßenverkehrsflächen; so gibt es beinahe rechtwinklige Kreuzungen mit Straßenachsen, schräg verlaufende Querungen und parallel zu den Straßenachsen laufende Trassen, wobei wiederum zu unterscheiden ist zwischen Trassen, die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen und solchen Trassen, deren Belastungsflächen über die öffentliche Straßenverkehrsfläche hinaus gehen. – Des weiteren führt die gewählte plangrafische Darstellungsweise aber auch zu einer guten Verlaufsidentifizierung der überörtlich bedeutsamen Produktlenkung.

1.9. Natur und Landschaft

1.9.1. Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei jeweils zusammenhängende Grünbereiche.

Der erste Grünbereich erstreckt sich östlich der Otto-Brenner-Straße, im Süden beginnend an der Einmündung in die Boeholder Straße und sich nach Norden fortsetzend bis zur Kreuzung mit der Germaniastraße und von dort weiter verlaufend in südlicher Richtung, den westlich auf ganzer Länge des Rossenrayweges gelegenen 16 Meter breiten Streifen erfassend.

Dieser Grünbereich besteht aus zwei Einzelflächen, welche durch die Verkehrsfläche zur Verbindung der Otto-Brenner-Straße mit dem Wolfsbankring getrennt sind.

Beide Einzelflächen sind im Plan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung und sind bereits im B-Plan 6/72 „Wolfsbank“ enthalten; das dort für die nördliche Einzelfläche formulierte Planziel „Kinderspielplatz“ wurde jedoch nie realisiert – dieser Spielplatz ist weder im Flächennutzungsplan noch im Spielplatzentwicklungsplan enthalten – und ist mittlerweile aufgegeben worden. Daher ist der Spielplatz nicht mehr Bestandteil des neuerlichen B-Planes.

Der zweite, gegenüber dem B-Plan 6/72 „Wolfsbank“ in seiner Ausdehnung leicht reduzierte Grünbereich befindet sich südlich des WA3- und WA4-Gebietes und erstreckt sich in nordöstlicher Richtung nun nicht mehr bis zur Germaniastraße/Ecke Jahnstraße, sondern nur noch bis zur Straße Keunefeld. (Die Reduzierung dieser im Übrigen nicht real, sondern nur planungsrechtlich bestehenden Grünfläche ist erforderlich, um für das angrenzende Mischgebiet eine kompakte Bebaubarkeit mit ausgeprägter Straßenrandbebauung zu ermöglichen.)

Dieser Grünbereich besteht aus zwei Einzelflächen, einer öffentlichen Grünfläche im Westen und einer privaten Grünfläche im Osten.

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Spielplatz (Spielbereich B)“ versehen und umfasst auch die Wege zum Spielplatz aus Richtung Brinkstrasse/Germaniastraße sowie aus Richtung der Straße Keunefeld. Diese Festsetzungen entsprechen denen des B-Planes 6/72, der hier „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festsetzt.

Die neuerliche Bezeichnung „Spielbereich B“ bedeutet, dass der Spielplatz für Kinder und Jugendliche gedacht ist. (Im Gegensatz hierzu gibt es noch den Spielbereich C für Kleinkinder sowie den Spielbereich A, der ein umfassendes Angebot für alle Altersklassen einschließlich Erwachsener bereit halten muss - zum Beispiel auch einen „Bolzplatz“ zum Fußball spielen!)

Der Umstand, wonach der Spielplatz eine Fläche umfasst, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird insofern berücksichtigt, als dass die in den „Kennzeichnungen zum Umgang mit belasteten Böden“ enthaltenen Forderungen einen ausreichenden Schutz der sensiblen Nutzung gewährleisten. (Siehe auch Punkt „2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme“, Unterpunkt „2.1 Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen“!)

Die private Grünfläche dient der Gliederung des WA3-Gebietes gegenüber den südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten. Damit kommt die Grünfläche überwiegend den betroffenen Anwohnern zugute, die Vorteile für die Öffentlichkeit sind eher gering. Diese Betrachtungsweise ist u.a. der Grund für die Statusänderung von öffentlicher in private Grünfläche; der noch rechtsgültige B-Plan 6/72 „Wolfsbank“ setzt diese private Grünfläche nämlich als „Grünfläche“ fest mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.

1.9.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzgebote

Bei den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung handelt es sich um solche Flächen, die räumlicher Bestandteil von Baugebieten sind und – anders als bei öffentlichen Grünflächen – sich in der Regel in Privatbesitz befinden.

Im rechtskräftigen B-Plan 6/72 „Wolfsbank“ gibt es nördlich der Bocholder Straße drei jeweils 20 Meter breite Geländestreifen, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Im Einzelnen handelt es sich um den Abschnitt zwischen der Otto-Brenner-Straße und der Wolfsbankstraße sowie um den Abschnitt zwischen der Wolfsbankstraße und der Straße „Keunefeld“; wobei der zweite Abschnitt durch den Schutzstreifen für die Produktenleitung wiederum in zwei Hälften zerfällt.

Der B-Plan 6/72 setzt aber nicht nur die einzelnen für eine Bepflanzung vorgesehenen Flächen fest, sondern verweist auch auf ein Pflanzschema vom 7.12.1972, wo bestimmt wird, wie die Bepflanzung im Einzelnen auszusehen hat. Das Pflanzschema vom 7.12.1972 dient dem städtebaulichen Ziel, die gewerbliche Nutzung in den (jetzt) als M13, M14 und SO2 bezeichneten Gebieten gegenüber der Wohnbebauung im Süden der Bocholder Straße optisch abzuschirmen.

Da aber die im Pflanzschema formulierten Maßnahmen bis zum heutigen Tage (also nach mehr als dreißig Jahren) nur teilweise realisiert sind, (Grund hierfür ist ein Urteil des Verwaltungsgerichtes in Gelsenkirchen vom 8. November 1984, wonach

eine beantragte Genehmigung zum Bau von Stellplätzen innerhalb der zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bestimmten Fläche im Bereich der Bocholder Straße 179-185 zu erteilen war) werden im neuen Bebauungsplan lediglich diejenigen Flächen (die seinerzeit zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen waren) - jetzt „zum Erhalt“ - von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt, die inzwischen tatsächlich mit Gehölz bestanden sind bzw. auf denen sich Vegetation gebildet hat - und das ist nur der etwa 17 Meter breite Streifen entlang der Bocholder Straße im Abschnitt zwischen der Otto-Brenner-Straße und der Wolfsbankstraße. Das zitierte Pflanzschema tritt bei Erlangung der Rechtskraft der neuen Satzung (B-Plan) außer Kraft.

Zur Sicherung der durch die großkronigen Laubbäume an der Germaniastraße/Ecke Keunefeld charakterisierte Grünsubstanz dient das Pflanzgebot gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1., wonach bei Wegfall der für das Ortsbild besonders wertvollen Bäume ein Ausgleich durch entsprechende Neupflanzung zu erfolgen hat.

Flachdachbegrünungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2. dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Verzögerung bei der Regenwasserableitung (zur gleichmäßigeren Auslastung des Abwasserkanalnetzes) sowie einer verbesserten Optik beim Ausblick von höher gelegenen Wohnungen.

1.10. Immissionsschutz

Gemäß Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Wolfsbankring/Jahnstraße“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Wohn- und Mischgebieten an vielen Stellen überschritten.

Aufgrund dieser Überschreitungen sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Daraus ergibt sich für alle Fassaden (bzw. Außenbauteile von Gebäuden), welche sich direkt zu den Verkehrsflächen orientieren, eine Mindestfestsetzung der Schalldämmmaße entsprechend den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V gemäß DIN 4109. (Eine Festsetzung der ebenfalls gutachterlich errechneten Lärmpegelbereiche I und II ist nicht erforderlich, da in der Regel der hier notwendige Schallschutz schon aufgrund der in der Wärmeschutzverordnung enthaltenen Anforderungen für Fassaden erreicht wird.)

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III-V dient somit der Berücksichtigung des Schallschutzes bei der entsprechenden Detailplanung der technischen Gebäudeausstattung.

2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

2.1 Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Essen die Altlastenverdachtsflächen „22/1.01 ehemalige Zeche Wolfsbank“ und „22/3.05 ehemaliges Gaswerk“.

Für beide Flächen wurde in den Jahren 1992/ 1993 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Boden, Bodenluft und Grundwasser beprobt und chemisch analysiert. Die Analyseergebnisse weisen Belastungen mit organischen und anorganischen Stoffen auf.

Eine Neubewertung der vorliegenden Analyseergebnisse unter Berücksichtigung der Prüfwerte für Wohnbebauung des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung ergab, dass eine Wohnbebauung in Anbetracht der derzeitigen Bodenverhältnisse im Bereich der „ehemaligen Zeche Wolfsbank“ nicht möglich ist; daneben bestehen aber auch Bedenken hinsichtlich einer Wohnbebauung auf dem Gelände des „ehemaligen Gaswerkes“. (Siehe hierzu auch unter Punkt 3. „Hinweise“, Unterpunkt 6. „Gutachten“, Gefährdungsabschätzungen der Ingenieurbüros „Dr. Hoffmann“ und „Geoplan“.)

Die auf den Verdachtsflächen festgestellten Schadstoffkonzentrationen stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen, wenn bei Planung und Durchführung konkreter Baumaßnahmen folgende Anforderungen beachtet werden:

1.)

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen.

Der Gutachter muss gemäß §18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17.3.1998 insbesondere auf den Gebieten „Untersuchung und Beurteilung von Altlastverdachtsflächen, Altlasten und sonstigen Bodenbelastungen“, „Beurteilung von Probenahme, Analytik und chemischem Stoffverhalten“ sowie „Untersuchung und Beurteilung von Gewässergefährdungen und -schäden“ besondere Sachkunde besitzen.

Der Gutachter ist dem Umweltamt vor Beginn von Maßnahmen zu benennen. Dem Gutachter kommt die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für die spätere Nutzung, für Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und/oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

2.)

Im Einzelfall können ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials erforderlich werden.

3.)

In den von Bebauung frei gehaltenen Bereichen ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass in Hausgärten mindestens 60 cm, auf Kinderspielplätzen mindestens 35 cm sowie auf Grünflächen mindestens 10 cm geeigneter (unbelasteter) Boden ansteht.

Die Eignung des aufzubringenden Bodens hat der Gutachter unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.7.1999 festzulegen und mit dem städtischen Umweltamt abzustimmen.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der in den Kennzeichnungen zum Umgang mit belasteten Böden genannten Maßnahmen erfolgt im Bereich des M11-Gebietes mittels Baulasteintragung.

2.2 Kennzeichnung ehemaliger Bergwerksschächte

Im westlichen Plangebiet befinden sich zwei verfüllte Schächte („Schacht 2“ und „Schacht 3“) des ehemaligen Steinkohlebergwerkes Wolfsbank. Ihre Lage ist durch digitale Mittelpunktkoordinaten im Plan eindeutig bestimmt. Rund um die jeweiligen Schachtmittelpunkte ist ein Gefährdungsbereich eingezeichnet (mit 26 Metern Durchmesser bei Schacht 2 und mit 29 Metern Durchmesser bei Schacht 3). Die Maße zu Lage und Schachtdurchmesser entsprechen den Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW. Der Bergwerkseigentümer (ThyssenKrupp Immobilien Management) hat die Schutzbereiche mit einem Durchmesser von jeweils 25 Metern angegeben. Im Plan wurde das höhere Maß eingetragen, um auf der sicheren Seite zu stehen.

Gemäß Hinweis Nr.6 sind bei Überbauung der Schutzbereiche besondere Anforderungen zu erfüllen. Des weiteren sind die Ausführungen in den vorliegenden Gutachten zu berücksichtigen. (Siehe hierzu auch unter Punkt 3. „Hinweise“, Unterpunkt 7. „Gutachten“, Abschlussberichte der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung sowie Hinweis Nr. 6 „Bauen im Schachtschutzbereich“.)

2.3 Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich des WA5-Gebietes berührt eine Hochspannungsfreileitung das Plangebiet, deren Trasse nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurde. (Siehe hierzu auch unter Punkt 3. „Hinweise“, Unterpunkt 4. „Bauten und Anpflanzungen im Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung“.)

3. Hinweise

3.1 Städtische Satzungen

Baumschutzsatzung

Es gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001, die im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001 bekannt gemacht wurde. Danach sind bestimmte Baumarten geschützt und dürfen nur bei Vorliegen einer Fällgenehmigung beseitigt werden.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder“ vom 30. September 1997, die im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997 bekannt gemacht wurde. Die Satzung gilt für Spielflächen, die bei der Errichtung von Wohngebäuden bereit zu stellen sind. (Sie gilt nicht für öffentliche Spielplätze!)

Abfallwirtschaftssatzung

Es gilt die Neufassung der Satzung der Stadt Essen über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) vom 26. März 2003, die im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 14 vom 04. April 2003 bekannt gemacht wurde.

3.2 Umgang mit Bodendenkmälern

Im Planbereich wurden bisher keine systematischen Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials durchgeführt. Deshalb ist die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten nicht ausgeschlossen.

Der in den Plan aufgenommene Hinweis dient der Sicherung möglicher archäologischer Fundstellen.

3.3 Umgang mit Kampfmitteln

Der Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln ergibt sich aus der Luftbildauswertung durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Danach ist insbesondere die im Plan eingezeichnete Bombenblindgängereinschlagstelle (siehe Punkt 4 „Sonstige Signaturen“) zu beachten!

3.4 Bauten und Anpflanzungen im Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung

Der im Plan enthaltene Hinweis dient der berechtigten, weil der Öffentlichkeit dienenden Interessenswahrnehmung des Leitungsträgers und hilft, ein mögliches Konflikt- und Gefahrenpotenzial frühzeitig zu unterbinden. So muss auf jeden Fall verhindert werden, dass Personen gefährdet werden (siehe auch zur Höhenbeschränkung baulicher Anlagen unter Punkt 1.2.1. „Allgemeine Wohngebiete“); daneben hat die Aufnahme des Hinweises in den Plan aber auch einen materiellen Rechtshintergrund: So sind zum Beispiel Glasdächer im Bereich der Freileitung unerwünscht, um eine Haftbarmachung (zu Lasten des Leitungsträgers) für Sachschäden durch Vogelschlag auszuschließen – die Beschränkung von Aufwuchshöhen (auch durch das Ablehnen bestimmter Arten bei der Auswahl von Bäumen zur Bepflanzung des Schutzstreifens) ist durch den Wunsch begründet, mögliche Schäden an den Leiterseilen (auch Unfälle mit Personenschaden!) durch Kontakt zwischen Vegetation und (aufgrund von Temperaturschwankungen) unter Umständen durchhängenden Leiterseilen zu vermeiden.

3.5 Bauen im Schachtschutzbereich

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wolfsbank 2“ und „Carolus Magnus“ sowie dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld „Neu Essen“. Abbau hat lediglich in tiefen Bereichen in den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern durch das im Jahre 1966 stillgelegte Bergwerk Wolfsbank stattgefunden.

Aus dieser Zeit stammten zwei verlassene, mit Lockermassen verfüllte Tagesöffnungen (Schacht 2 und Schacht 3 des Bergwerkes Wolfsbank), die jedoch im Jahre 1998 untersucht und anschließend durch Einbau einer Schachtabdeckung (Plombe) gesichert wurden.

Der im Plan enthaltene Hinweis dient einem künftig unter Umständen erforderlich werdenden Nachverfüllen der Schächte sowie dem Ermöglichen von Maßnahmen zur Stabilisierung der Schachtwände und damit der allgemeinen Gefahrenabwehr.

3.6 Gutachten

Einzelhandelsuntersuchung

Die vom Büro „Junkers und Kruse“ durchgeführte „Einzelhandelsuntersuchung Essen-Borbeck, Wolfsbankring/ Jahnstraße“ vom März 2002 enthält wesentliche Aussagen zur Steuerung einer zentrenverträglichen Einzelhandelsentwicklung in Borbeck, die überhaupt erst den Anstoß zur Planung ausgelöst hat. Das Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung vor und kann dort zusammen mit anderen Planunterlagen eingesehen werden.

Abschlussberichte über Abdeckungsmaßnahmen ehemaliger Bergwerksschächte

Die von der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH erstellten Abschlussberichte über Abdeckungsmaßnahmen ehemaliger Bergwerksschächte (Schacht „Wolfsbank 2“ und Schacht „Wolfsbank 3“) liegen ebenfalls dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung vor und können dort eingesehen werden.

Gefährdungsabschätzungen zur Altlastensituation

Die Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Hoffmann vom 13.04.1992 und des Ingenieurbüros Geoplan vom 31.03.1993 enthalten Aussagen zur Altlastensituation im Bereich der ehemaligen Zeche Wolfsbank sowie im Bereich des ehemaligen Gaswerkes an der Jahnstraße und können beim Umweltamt der Stadt Essen eingesehen werden.

Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Wolfsbankring/Jahnstraße vom April 2005 wurde vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung angefertigt und enthält Aussagen zur Verkehrslärmbelastung auf der Grundlage von aktuellen Zählungen und Computerberechnungen; des weiteren werden Empfehlungen zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen abgegeben.

4. Sonstige Signaturen

Wegen ihrer Bedeutung und zur schnellen Auffindbarkeit wurden die Leitungssachen der Produktenleitungen für Wasserstoff und Ethylen, die Lage des Bombenblindgängers und die Grundwassermessstellen in den Bebauungsplan eingezeichnet.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine öffentlichen Einrichtungen geplant sind, für die private Grundstücke in Anspruch genommen werden müssten. Weil der Zuschnitt der Grundstücke den Nutzungsstrukturen entspricht, ist eine Umlegung nicht notwendig.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	285.500	m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	200.000	m ²
darin: überbaubare Fläche (ohne Garagen o. ä.)	159.000	m ²
Öffentliche Erschließung	53.000	m ²
Öffentliches Grün (Kinderspielplatz)	18.500	m ²
Privates Grün	8.000	m ²
Versorgungsflächen	6.000	m ²

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben

Der Bebauungsplan dient der zentrenverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und dem Schutz planungsrechtlich festgesetzter Gewerbeflächen im bestehenden „Gewerbegebiet Wolfsbankring“.

Das Plangebiet liegt östlich des Mittelzentrums Borbeck und wird umgrenzt von der Germaniastraße im Norden, der Jahnstraße im Osten, der Bocholder Straße im Süden sowie der Otto-Brenner-Straße im Westen.

Der Bebauungsplan 3/04 „Wolfsbankring/Jahnstraße“ soll den rechtskräftigen Bebauungsplan 6/72 „Wolfsbank“ ablösen – da die bestehenden Baurechte durch den neuen Plan nicht erweitert und vom Planinhalt her auch nur geringfügig verändert werden, handelt es sich zwar um kein typisches Vorhaben im Sinne der vom Gesetzgeber formulierten Leitgedanken zur Umweltverträglichkeitsprüfung – gemäß örtlicher Übereinkunft wurde dennoch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im relativ dicht bebauten Essener Nordwesten, wo das Wohnen die vorherrschende Nutzungsform darstellt, daneben aber auch Industrie, Gewerbe und Handel angetroffen werden können – Grünbereiche allerdings nur wenig ausgeprägt sind.

Das Plangebiet selbst ist ebenfalls weitgehend bebaut. Hinsichtlich ihrer Nutzung handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden um Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch um mehrgeschossige Wohnhäuser mit durchschnittlich drei bis vier Stockwerken.

Insgesamt vermittelt das Quartier einen relativ ungeordneten Eindruck; eine Vielzahl unterschiedlichster Einzelgebäude, deren Architektur weitgehend simpel ist und keinerlei Bezug zur Nachbarbebauung herstellt, prägt ein Gesamtbild, das als diffus bezeichnet werden kann. Städtebauliche Räume, geschweige Raumfolgen sind nicht erkennbar, genau so wenig wie grünräumliche Strukturen. Das optisch wahrnehmbare Durcheinander wird noch verstärkt durch eine Vielzahl unterschiedlichster, nicht aufeinander abgestimmter Werbeanlagen wie Schilder, Flaggen und Leuchtreklamen.

3. Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Umwandlung von festgesetzten Gewerbegebieten in Mischgebiete und Sondergebiete, wobei in den Sondergebieten (für Einzelhandel und Gewerbe) nach wie vor eine Gewerbeansiedlung möglich ist. Hierbei ist zu bedenken, dass die Planung weitgehend den bereits tatsächlich stattgefundenen Entwicklungen im Verfahrensgebiet folgt – neu ist lediglich die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Größen- und Sortimentsbeschränkungen.

3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Belastungen ergeben sich durch den üblichen Straßenverkehr in Form von Lärm und Abgasen. Im B-Plan festgesetzte Lärmpegelbereiche dienen der Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes bei der Detailplanung der technischen Gebäudeausstattung.

Die von der Versorgungsfläche/ Trafostation ausgehenden Betriebsgeräusche beeinträchtigen die südlich der Versorgungsfläche gelegene, vorhandene Wohnbebauung nur geringfügig, da ein ausreichend großer Abstand (minimal 35 Meter) zwischen Lärmquelle und Schutzgut besteht. Die sich nach Norden ausdehnende Schallausbreitung ist unerheblich, da hier das Wohnen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.3. ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus birgt die direkte Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohngebieten eine gewisse Problematik, die sich jedoch dadurch entspannt, dass im Rahmen des verbindlichen Planungsrechtes in den entsprechend sensiblen Zonen gemäß dem Abstandserlass nur „nicht störende Betriebe“ zulässig sind.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen grünräumlichen Strukturen einschließlich ihrer etwaigen Funktionen für die Fauna werden durch die Planung nur sehr geringfügig angetastet – das bestehende Landschaftsbild wird ebenfalls nicht verändert, allerdings auch nicht verbessert.

3.3 Schutzgut Boden

Der relativ hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt bestehen. Der Boden selbst ist möglicherweise erheblich verunreinigt, da sich im Plangebiet gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Essen die Altlastenverdachtsflächen „22/1.01 ehemalige Zeche Wolfsbank“ und „22/3.06 ehemaliges Gaswerk“ befinden.

Für beide Flächen wurde in den Jahren 1992/1993 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Boden, Bodenluft und Grundwasser beprobt und chemisch analysiert. Die Analyseergebnisse weisen Belastungen mit organischen und anorganischen Stoffen auf.

Eine Neubewertung der vorliegenden Analyseergebnisse unter Berücksichtigung der Prüfwerte für Wohnbebauung des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung ergab, dass eine Wohnbebauung in Anbetracht der derzeitigen Bodenverhältnisse im Bereich der „ehemaligen Zeche Wolfsbank“ nicht möglich und im Bereich des „ehemaligen Gaswerkes“ nur eingeschränkt möglich ist.

Zum Umgang mit den belasteten Böden sowie zur Nutzung der entsprechend gekennzeichneten Flächen enthält der Bebauungsplan eine detailliert ausformulierte Anweisung (siehe „Kennzeichnungen“)! Soweit Mischgebietsfläche (wo nach der Baunutzungsverordnung auch Wohngebäude zulässig sind) von den Kennzeichnungen betroffen ist, werden zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der gemäß „Kennzeichnungen“ im Plan enthaltenen Forderungen entsprechende Baulasten in das Baulastenverzeichnis der Stadt Essen eingetragen.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es weder fließende noch stehende Gewässer. Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Das Grundwasser wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.5 Schutzgut Luft

Die Luftqualität wird durch die üblichen Verkehrsemissionen sowie durch die zulässige gewerbliche Nutzung und das Beheizen der Gebäude in dem normalen Ausmaße beeinflusst. Eine Veränderung dieser Situation aufgrund der aktuellen Planung steht nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Klima

Die Planung führt zu keiner makroklimatischen Veränderung der bestehenden Situation. Im mikroklimatischen Bereich dürften sich auf Grund der textlichen Festsetzung Nr. 3.2. zur Flachdachbegrünung auf lange Sicht geringfügige Verbesserungen einstellen.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Schutzgut „Kultur und Sachgüter“ ist nicht betroffen.

4. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Vermin- derung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Das Vorhaben bzw. die neuerliche Planung führt hinsichtlich des Umweltschutzes zu keiner Beeinträchtigung der vorgenannten und aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung abzuhandelnden „Schutzgüter“, da mit der Planung die bereits bestehenden Möglichkeiten zur Bebauung des Plangebietes nur sehr geringfügig – und auch das nur in Bezug auf seine nunmehr leicht beschränkte Nutzung durch den Einzelhandel – verändert werden.

Es erübrigt sich somit eine auf das jeweilige Schutzgut bezogene Detailerläuterung.

5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Andere Lösungsmöglichkeiten waren nicht zu prüfen, weil das Plangebiet bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (den B-Plan Nr. 6/72 „Wolfsbank“) abgedeckt wird und die Planung sich am Bestand orientiert.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Der Bebauungsplan Nr. 3/04 „Wolfsbankring/Jahnstraße“ dient der zentrenverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und dem Schutz planungsrechtlich festgesetzter Gewerbeflächen im bestehenden „Gewerbegebiet Wolfsbankring“.

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet liegt östlich des Borbecker Zentrums im relativ dicht bebauten Essener Nordwesten, wo das Wohnen die vorherrschende Nutzungsform darstellt, daneben aber auch Industrie, Gewerbe und Handel angetroffen werden können – grünräumliche Strukturen allerdings nur wenig ausgeprägt sind.

Das Plangebiet selbst ist ebenfalls weitgehend bebaut. Hinsichtlich ihrer Nutzung handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden um Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, aber auch um mehrgeschossige Wohnhäuser mit durchschnittlich drei bis vier Stockwerken.

Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
A Schutzgut Mensch	Den Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm wird mit Hilfe der Festsetzung von Lärmpegelbereichen entgegengewirkt. Andere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen durch die neue Planung künftig nur unwesentlich verändert werden können.
B Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Keine Beeinträchtigung
C Schutzgut Boden	Der bestehende Altlastenverdacht macht einen besonderen Umgang mit den belasteten Böden und hinsichtlich der Nutzung der entsprechend gekennzeichneten Flächen erforderlich. (Siehe Plan, „Kennzeichnungen“!) Die öffentlich-rechtliche Sicherung vorgesehener Maßnahmen erfolgt - soweit erforderlich - durch Baulasteintragungen.
D Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigung
E Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung
F Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung
G Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Andere Lösungsmöglichkeiten waren nicht zu prüfen, weil das Plangebiet bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (den B-Plan Nr. 6/72 „Wolfsbank“) abgedeckt wird und die Planung sich am Bestand orientiert.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, wobei der FNP im Bereich des Wolfsbankringes zur Zeit ein Änderungsverfahren durchläuft, wodurch den geänderten Planungszielen auch auf FNP-Ebene entsprochen werden soll.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/04 „Wolfsbankring/ Jahnstraße“ gelten ihm entgegenstehende, früher getroffene Regelungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/72 „Wolfsbank“, soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen.

X. Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplanentwurf weist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 6/72 „Wolfsbank“ keine neuen Erschließungsanlagen aus. Die Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Bereich der Straße Keunefeld, welche zur Zeit nur provisorisch ausgebaut ist, wurde (wie alle anderen Verkehrsflächen) aus dem B-Plan 6/72 übernommen und bestätigt, weil auch diese Straße unverändert für die Erschließung der angrenzenden Baugebiete benötigt wird. Im Falle eines Straßenausbauens beträgt der städtische Anteil in Höhe von 10% der Grunderwerbs- und Erschließungskosten rund 50.000 Euro.

Weitere Kosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans – Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand