

Bebauungsplan Nr. 4/06

„Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße“

Stadtbezirk: VII

Stadtteil: Kray

Begründung

Fassung vom 1. Februar 2007

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt	Seite
I. Räumlicher Geltungsbereich	6
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1. Anlass der Planung	7
2. Entwicklungsziele	9
III. Planungsrechtliche Situation	12
1. Landes- und Regionalplanung	12
2. Flächennutzungsplan	12
3. Bebauungspläne	12
4. Veränderungssperre	12
IV. Bestandsbeschreibung	13
1. Städtebauliche Situation	13
2. Verkehr	13
3. Infrastruktur	15
4. Entwässerung	15
5. Natur und Landschaft	15
6. Immissionsschutz	15
7. Bodenverunreinigungen	16
8. Einzugsbereich Mineralwasser	17
9. Bergbau	17
V. Städtebauliches Konzept	18
1. Entwurfsbeschreibung	18

2.	Auswirkungen der Planung	19
VI.	Planinhalte	22
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
1.1.	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	22
1.2.	Erweiterter Bestandsschutz	22
1.3.	Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben	23
1.4.	Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Bau NVO)	23
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
2.1.	Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	25
2.2.	Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	25
2.3.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	25
2.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
2.5.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
3.	Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)	26
4.	Natur und Landschaft	26
4.1.	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	26
5.	Immissionsschutz	27
II.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	28
1.	Flächen unter denen der Bergbau umgeht	28
1.1.	Oberflächennaher Bergbau	28
1.2.	Schachtschutzbereiche	28
2.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	29
III.	Hinweise	29
1.	Gutachten	29

2.	Baumschutz	29
3.	Umgang mit Bodendenkmälern	29
4.	Umgang mit Niederschlagswasser	29
5.	Einleitung von Grundwasser	30
6.	Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	30
7.	Umgang mit dem Oberboden	30
8.	Kampfmittel	31
9.	Grundwassermessstellen	31
10.	Leitungstrassen	31
11.	Schutz der Heil- und Mineralwasservorkommen	31
IV.	Nachrichtliche Übernahmen	31
VII.	Städtebauliche Kenndaten	33
VIII.	Umweltbericht	34
1.	Kurzbeschreibung der Planung	34
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	34
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	37
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
3.3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	43
3.4.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	44
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	44
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
6.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	45

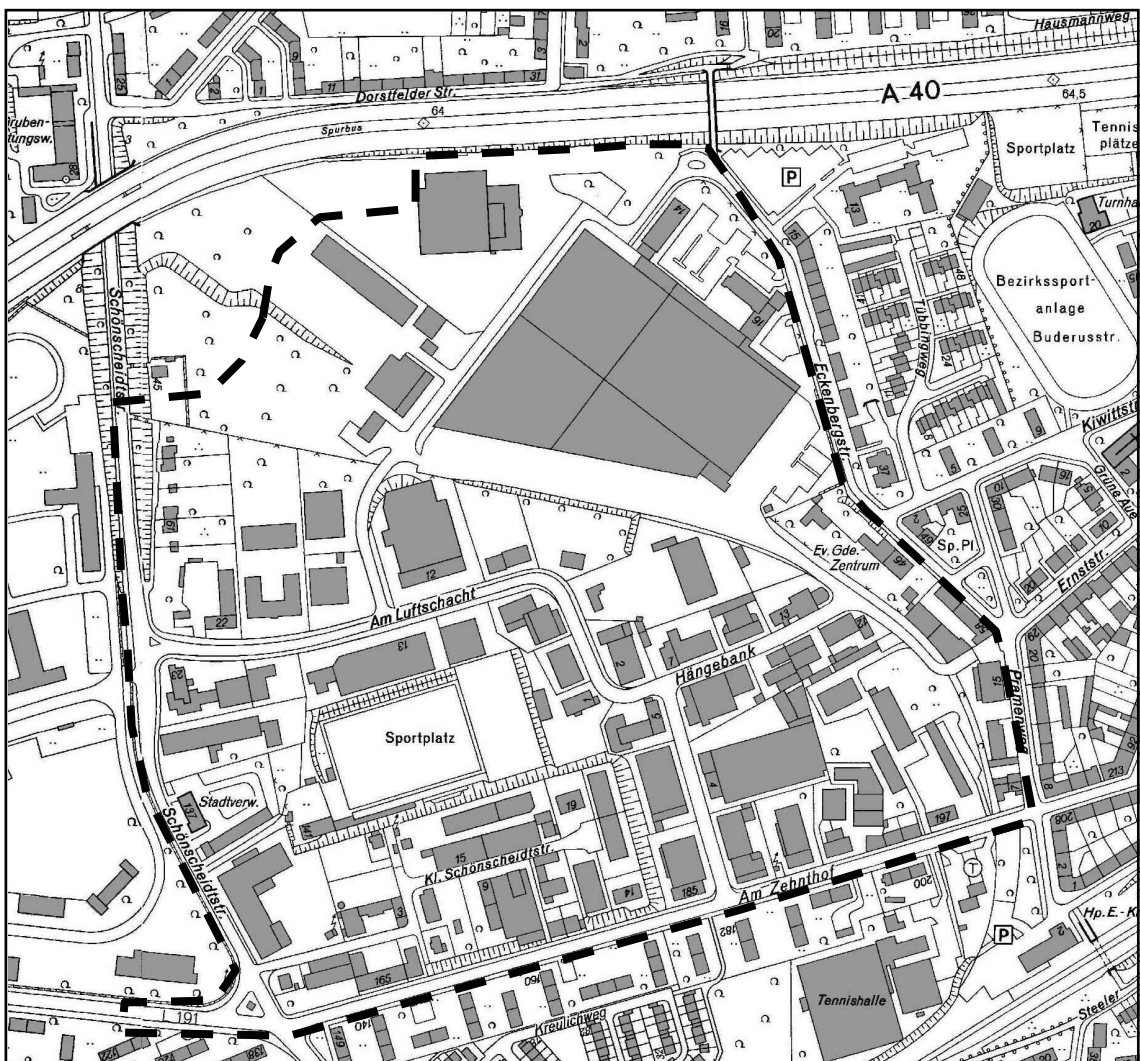
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	48
X. Bodenordnung	48
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	48
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	48
XIII. Kosten und Finanzierung	48

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt durch

- die Westgrenze der Schönscheidtstraße im Westen,
- die Südgrenze der Straße "Am Zehnthof" im Süden,
- den Pramenweg und die Eckenbergstraße im Osten,
- die A 40 im Norden.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten an. Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahr 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet betroffen sind und in den Stadtteilen bereits erste Auswirkungen ablesbar sind:

- Nutzung gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsbetriebe bedeutet Flächendefizit für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen u.ä.,
- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilen ab, dadurch Schwächung der Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen,
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, ...),
- Verödung der Stadtteile,
- Wohnungsnahe Grundversorgung nicht gesichert,
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Darüber hinaus sind folgende Konsequenzen festzustellen:

- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzlich Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung),
- Fremdnutzung gewerblicher Bauflächen bedeutet Flächendefizit für produzierendes Gewerbe.

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

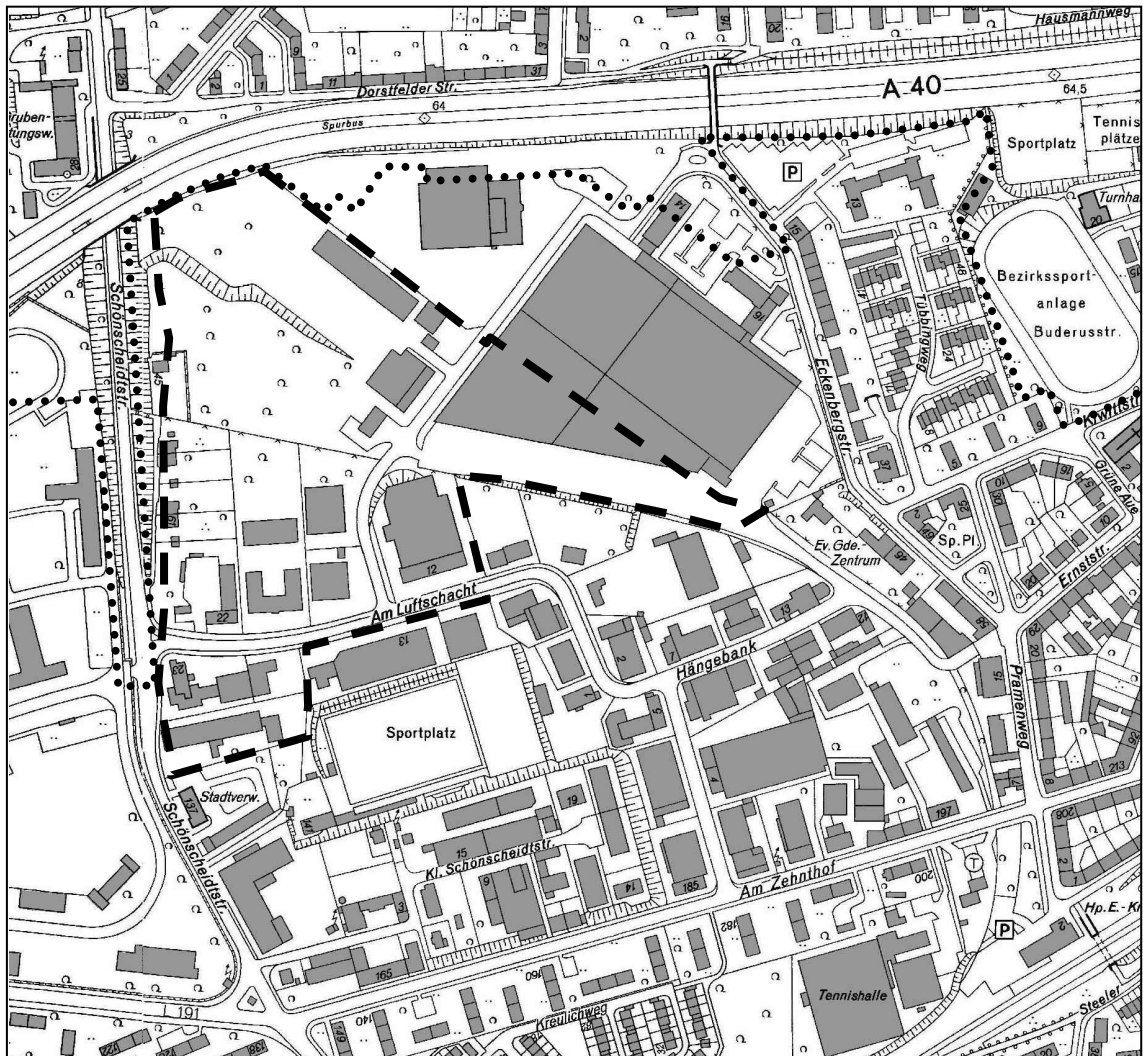
Zum Schutz des Nebenzentrums Kray und des Nahversorgungszentrums Kraystraße sowie zum Schutz der Bauflächen in Gewerbegebieten für Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbes ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe räumlich und inhaltlich zu steuern sowie die Ausbreitung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben zu verhindern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar. Die Gemeinde ist ermächtigt, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ord-

nungsvorstellungen entspricht. Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bereits geklärt, dass hierzu auch die Entscheidung gehört, ob und in welchem Umfang eine Gemeinde Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellen will.

In der höchstgerichtlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung wird daher, soweit ersichtlich, im Grundsatz einhellig die Auffassung vertreten, dass es einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung entspricht, wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten reglementiert, um bestimmte von ihr näher festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen. Dabei darf die Gemeinde auch nicht etwa nur dann planerisch aktiv werden, wenn sie den konkreten Nachweis erbringt, dass die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen - insbesondere in ihrem Zentrum - sonst geschädigt würden.

Teile des Plangebietes werden durch die Bebauungspläne Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/ Ernststraße" (---) und Nr. 128 "Ruhrschnellweg "Teilstück Schimmelhofer Ring- Lentorfstraße" (.....) erfasst.

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 9/81 und Nr. 128



Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/81 zu Grunde liegende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 lässt in Gewerbegebieten jedoch die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich zu, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels erforderlich wird.

Dazu fasste der ASP in seiner Sitzung am 19.10.2000 einen Grundsatzbeschluss sowie in seiner Sitzung am 17.05.2001 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Am Luftschacht“.

Der Bebauungsplan Nr. 128 setzt im oben abgebildeten Geltungsbereich ausschließlich Verkehrsflächen fest.

Der restliche Teil der Bebauung ohne Bebauungsplan richtet sich nach § 34 BauGB. Hierbei ist die Eigenart der näheren Umgebung überwiegend als Gewerbegebiet zu bezeichnen. Eine Steuerung des Einzelhandels ist somit mit dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich.

Bestrebungen, im Plangebiet weitere Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, wurden durch die am 16.07.2005 in Kraft getretene Satzung der Stadt Essen über eine Veränderungssperre für den Bereich „Am Zehnthof 197“ unterbunden. Diese Veränderungssperre tritt unter Anrechnung der Zurückstellungsfrist von einem Jahr nach der Dreijahresfrist am 15.07.2007 außer Kraft. Der beabsichtigten Baumaßnahme kann eine Verlängerung der Veränderungssperre wegen der individuellen Anrechnung einer einjährigen Zurückstellung nicht entgegen gehalten werden.

2. Entwicklungsziele

Die Grundintention des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungsbetriebe durch die Steuerung des Einzelhandels sowie die Verhinderung von Vergnügungstätten und Prostitutionsbetrieben. Die vorhandene Wohnbebauung genießt Bestandsschutz, wird im neuen Bebauungsplan jedoch nicht bestätigt.

Des Weiteren soll jeweils die Funktion der umliegenden Nebenzentren und Nahversorgungsbereiche geschützt und erhalten werden.

Dazu soll der derzeitige Einzelhandel berücksichtigt werden.

Zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet stellt das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen¹ grundsätzlich fest, dass

- zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in den Zentren und generell nicht in Gewerbegebieten angesiedelt sein sollen,
- nicht-zentrenrelevante Sortimente neben den Zentren lediglich an ausgewählten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen,

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

- lediglich eine bestimmte Anzahl von Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe umfassen soll.

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

- der Stadtteil Kray der Kategorie C in seiner Zentrums-, vor allem in seiner Nahversorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden soll,
- das Nahversorgungszentrum Kray Straße in seiner Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken ist.

Im Rahmen des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes werden folgende Empfehlungen formuliert:

- nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in Gewerbegebieten grundsätzlich zwar möglich, wegen fehlender Bedarfe jedoch nicht empfehlenswert,
- bei einer weiteren Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente sollte sicher gestellt werden, dass vorhandene zentrenrelevante Sortimente in die Zentren verlagert werden, um die nicht integrierten Bereiche nicht zu stärken,
- zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sind nicht gewünscht, vorhandene Betriebe sollten keinesfalls durch die Ansiedlung neuer Betriebe gestärkt werden.

Das Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept bietet die Basis für den Masterplan Einzelhandel (Ratsbeschluss 29.11.2006) für die Stadt Essen. Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der Masterplan die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen –Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzt es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan werden die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D- und E-Zentren) mit dem jeweiligen Einzugsgebiet abgegrenzt.

Des Weiteren formuliert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Von diesen Grundsätzen sind die zwei folgenden für die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes von Belang:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel an den Sonderstandorten sowie in allen Zentren,
- Kein Einzelhandel in Gewerbegebieten. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen,
 - der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes,

maximal jedoch nur 800m² Verkaufsfläche. Das gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.

Die Grundintention des Bebauungsplanes ist, die derzeitige Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet "Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße" zu steuern. Dazu werden in allen Teilbereichen des Verfahrensgebietes Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Materiell werden zur planungsrechtlichen Umsetzung der Planungsziele im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/ Ernststraße" im Wesentlichen die Festsetzungen übernommen und durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe und Sortimente ergänzt oder geändert.

Der vorhandene Sportplatz nördlich der Kleinen Schönscheidtstraße soll auf Dauer erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

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

Westlich der Eckenbergstraße ist auf dem Gelände des evangelischen Gemeindezentrums eine Jugendfreizeitstätte/ Jugendherberge dargestellt.

Die Schönscheidtstraße sowie die Straße "Am Zehnthof" werden als „Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Entlang der Schönscheidtstraße und der A 40 stellt der FNP Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dar.

Der Planbereich liegt im nördlichen Teil des Anflugsektors des Flughafen Essen/ Mühlheim.

Nordwestlich des Plangebietes, südlich der A 40 ist die geplante Anschlussstelle dargestellt.

3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan überplant

- den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/81 "Schönscheidtstr./ Ernststraße" vom 04.09.1982 in seinem gesamten Geltungsbereich sowie
- den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 128 "Ruhrschnellweg "Teilstück Schimmelhofer Ring- Lentorfstraße"" vom 09.02.1958 in seinem südlichen Bereich.

4. Veränderungssperre

Bestrebungen, im Plangebiet weitere Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, wurden durch die am 16.07.2005 in Kraft getretene Satzung der Stadt Essen über eine Veränderungssperre für den Bereich „Am Zehnthof 197“ unterbunden. Diese Veränderungssperre tritt am 15.07.2007 außer Kraft.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 36 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteils Kray südlich der A 40.

Das Plangebiet umfasst ein gewachsenes Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, überwiegend Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Einzelhandel. Entlang der Straße "Am Zehnthof" und teilweise an der Schönscheidtstraße sind Wohnnutzungen vorhanden.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein großes Warenlager eines Einzelhandelsdiscounters. Das restliche Plangebiet ist im Wesentlichen durch Dienstleistungsbetriebe (Büro- und Verwaltungsstrukturen, Handel und Verkauf) geprägt.

An der Ecke Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof sowie an der Ecke Am Zehnthof/ Hängebank befindet sich Autohäuser mit Reparaturwerkstätten und außenliegenden Ausstellungsflächen.

Westlich innerhalb der Bebauung befindet sich ein Sportplatz mit dazugehöriger Gastronomie sowie Nebengebäuden. Daneben liegt an der Schönscheidtstraße Nr. 137 eine Außenstelle von Grün und Gruga Essen.

An der Eckenbergstraße befindet sich ein leerstehendes Gemeindezentrum, das mit zwei Wohnhäusern und einem weiteren Gebäude, welches in der Vergangenheit als Kindergarten, Jugendzentrum, allgemeinem Veranstaltungsraum und als Gottesdienststelle genutzt wurde, bebaut ist.

Auffällig ist eine Bündelung der Nutzer und Nutzungsarten im übrigen Bereich. Dies spiegelt die relativ kleinflächige Eigentumsverteilung wieder.

Das Gebiet weist eine überwiegend ein- bis dreigeschossige Flachdachbebauung auf. Entlang der Schönscheidtstraße und der Straße "Am Zehnthof" befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach.

2. Verkehr

ÖPNV:

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist insgesamt gut. Über die Spurbushaltestelle "Schönscheidtstraße", die in Mittellage der Autobahn A 40 angeordnet ist, ist das Gewerbegebiet an die Innenstadt und das Zentrum Kray angebunden.

Die Haltestellen der Buslinien unter der Unterführung A 40 werden zugunsten des Neubaus Anschlussstelle (AS) A 40 in Fahrtrichtung verschoben. Die anderen Haltestellen im Bebauungsplanbereich werden im Rahmen des Umbaus auf der Schönscheidtstraße und Am Zehnthof teilweise versetzt (immer im Rahmen der festzulegenden Verkehrsfläche).

Auf der Schönscheidtstraße und der Straße "Am Zehnthof" verkehren die Buslinien 144 und 166. Die Haltestellen liegen im Bereich der Kreuzung der Straßen Schön-

scheidtstraße und "Am Zehnthof" sowie in der Schönscheidtstraße und der Straße "Am Zehnthof".

Fast unmittelbar angrenzend liegt südöstlich der Bahnhof Essen-Kray-Süd, von dem aus Regionalbahnen das Plangebiet mit der Essener Innenstadt und Bochum verbinden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A 40 verläuft unmittelbar nördlich und ist im Westen über die Anschlussstelle Essen-Frillendorf und im Osten über die Anschlussstelle Essen-Kray erreichbar.

Neben ihrer erschließenden Funktion für das Plangebiet übernehmen die Schönscheidtstraße und die Straße "Am Zehnthof" Verbindungsfunktionen für Verkehre zwischen Essen-Kray und dem Zentrum sowie Essen-Steele. Das übrige Straßennetz im Plangebiet hat lediglich erschließenden Charakter.

Darüber hinaus ist an der Schönscheidtstraße ein Neubau einer Anschlussstelle zur Autobahn A 40 konkret geplant. Die Planfeststellungsunterlagen wurden im August 2006 vom Landesbetrieb Straßenbau NRW an die BR Düsseldorf übergeben.

Wird der Neubau AS A 40 realisiert, übernimmt die Schönscheidtstraße neben ihrer bisherigen Funktionen auch eine Zubringerfunktion der Verkehre zum überregionalen Straßennetz.

Im Gebiet der Planfeststellung und des Bebauungsplanes bis Einmündung Am Luftschaft ist auf der Schönscheidtstraße ein gemeinsamer Geh- und Radweg an der Westseite und ein getrennt geführter Radweg an der Ostseite vorgesehen.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Öffentliche Stellplätze sind in ausreichendem Maße entlang der Straßen vorhanden.

Heute wird entlang der Mauer der ehemaligen Kaserne zwischen den Bäumen und auf der anderen Straßenseite längs der Fahrbahn „wild“ geparkt.

Zu Gunsten eines beidseitigen Radweges auf der Schönscheidtstraße ab Einmündung Am Luftschaft bis Kreuzung Am Zehnthof entfällt nach dem Umbau die Möglichkeit auf der Schönscheidtstraße zu parken.

Fußläufige Erschließung:

Die innere fußläufige Erschließung ist durch Gehwege im Bereich der Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

An der Grenze Bebauungsplan/ Planfeststellungsgebiet AS A40, ist auf der Schönscheidtstraße eine Fußgängerquerung an der geplanten Lichtsignalanlage vorgesehen.

3. Infrastruktur

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

4. Entwässerung

Die Entwässerung ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über das öffentliche Mischwasserkanalnetz in der Schönscheidtstraße dem Schwarzbach zugeleitet und zum anderen über den vorhandenen öffentlichen Mischwasservorfluter am Bhf. Kray- Nord dem verrohrten Schwarzbach zugeführt und gelangen von dort letztendlich zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscherkläranlage in Bottrop.

Die Kanäle liegen teilweise auf privaten Grundstücken. Auf dem nordwestlichen Grundstück des Warenlagers liegt deren Versickerungsanlage.

5. Natur und Landschaft

Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich an Grünstrukturen hauptsächlich Straßenbäume und vereinzelte Vorgartenzonen sowie sukzessiv begrünte "Restflächen", wie beispielsweise Böschungen und untergeordnete Brachen.

Lediglich im nordwestlichen Bereich hat sich auf den ausgedehnten Freiflächen des Warenlagers im Laufe der Jahrzehnte ein Gehölzbestand entwickelt, der inzwischen als Wald i.S.d. Gesetzes einzustufen ist. Diese Waldfläche beträgt ca. 1ha.

6. Immissionsschutz

Klima:

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit nicht zur Verfügung.

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der Größe des Gewerbegebietes und der Nähe der nördlich des Plangebietes verlaufenden Trasse der stark befahrenen BAB 40 ist jedoch von einer erhöhten Belastung durch gewerbliche und insbesondere verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Plangebiet auszugehen.

Für den Planbereich ist in der Klimaanalyse Stadt Essen das Klimatop "Gewerbeklima" ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im wesentlichen dem der ver-

dichteten Bebauung, d.h.: Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldstörungen.

Der Planbereich ist in der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Raumkategorie "Lastraum von Gewebe und Industrie - Sanierungszone II" zuzuordnen. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit z.T. stark ausgeprägt ist, sind klimaverbessernde Maßnahmen durch die Erfordernisse der Nutzung eingeschränkt. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

Gewerbe- und Sportlärm:

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Gewerbebetriebe und den Sportplatz wurde ein Gutachten(TÜV NORD Systems in Essen, 13.06.2006) erstellt.

Zur Ermittlung der Konfliktsituation zwischen den Gewerbe- und Industriebetrieben und der benachbarten Wohnbebauung wurde eine Bestandsaufnahme sämtlicher vorhandener Gewerbebetriebe durchgeführt. Dabei wurden die als Gewerbe gemeldeten Betriebe mit den mittels Ortsbegehung festgestellten und kartierten Betrieben verglichen. Zusätzlich wurden sämtliche Baugenehmigungen von 2004-2007 erhoben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das durch die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/ 45 dB(A) die Betriebe nicht eingeschränkt werden und Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung nicht bestehen. Dem staatlichen Umweltamt liegen diesbezüglich keine Beschwerden vor.

Bei dem Sportplatz werden die Immissionsrichtwerte auch in den beiden kritischen Zeiträumen (Meisterschaftsspiel am Sonntagnachmittag, Training in den Abendstunden) eingehalten. In den übrigen Zeiträumen sind die Immissionsrichtwerte 5 dB(A) höher und es kann eine zusätzliche Zeitkorrektur berücksichtigt werden. Hier werden die Immissionsrichtwerte wesentlich unterschritten.

Verkehr:

Des Weiteren wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der angrenzenden Straßen durchgeführt (Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, Juli 2006).

Hieraus ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke um bis zu 17 dB(A) entlang der A 40 überschritten werden.

7. Bodenverunreinigungen

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um 4 ehem. Tankstellen sowie eine ehem. Munitionsfabrik, eine ehem. chemische Fabrik, eine ehem. Isoliermittelfabrik, eine ehem. Gießerei mit Werkstätten und ein ehem. Anschlussgleis. Für diese Standorte

besteht im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen zur Zeit kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf. Es ist nur mit punktuellen Belastungen zu rechnen. Ein Plan mit den Abgrenzungen der Altlastenflächen liegt vor.

8. Einzugsbereich Mineralwasser

Darüber hinaus befindet sich südlich des Sportplatzes die vermutete Grenze des Heil-/ Mineralwassereinzugsgebietes der ASSINDIA GmbH.

9. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hercules", dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld "Katharina" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld "Neu Essen".

Die Gesamtüberdeckung der unter der Planfläche oberflächennahen anstehenden Flöze "Mausegatt", Kreftenscheer 1", "Kreftenscheer 2", "Geitling" und "Mentor" beträgt etwa 35 m. Nach den hier vorliegenden Unterlagen sind die vier erstgenannten Flöze im südlichen Bereich des Planbereichs oberflächennah abgebaut worden. Im gesamten Bereich des Plangebietes erfolgte Abbau in tiefen Bereichen. Innerhalb des Plangebietes auf dem Gelände der Spedition befindet sich folgende verlassene bergbaubedingte Tagesöffnung: Bergwerk Katharina, Schacht 4 (TÖB 2574/ 5703/ 002).

Der Schacht wurde bis 1972 mit Bergematerial verfüllt und 1973 mit einer Betonplatte abgedeckt. Die Art der Sicherung entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik.

Der Eigentümer des bebauten Grundstücks wurde von der Bauordnungsbehörde über diesen Sachverhalt informiert.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet. Diese gewachsene und bisher auch planungsrechtlich zulässige Struktur soll vom Grundsatz her beibehalten werden. Es sind jedoch ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet erforderlich.

Die zu Beginn des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten 2 Varianten wurden in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt. Nach Auswertung der Anregungen aus den Beteiligungen zeigte sich, dass eine Variante die Problematik des (zentrenrelevanten) Einzelhandels adäquat regelt sowie den konkreten Bestand berücksichtigt und deshalb weiter verfolgt werden soll. Zudem entspricht diese Variante auch den Schlüssen und Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel, der für die Gesamtstadt Leitbild sein wird.

Für eine geordnete Entwicklung des Plangebietes und Steuerung der Nutzungen wird die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie nachfolgend geregelt:

- der Handel mit Kfz und – Zubehör sowie Mineralölen und Brennstoffen allgemein zulässig sein wird. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant und ihr Standort ist auf Grund ihrer Begleiterscheinungen wie Emissionen aus zugehörigem Werkstattbetrieb, Flächenbedarfe, äußerem Erscheinungsbild und Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet geeignet.
- für Handwerksbetriebe (ohne Nahrungsmittelgewerbe) der Handel mit selbst hergestellten oder im Zusammenhang mit dem ausgeübten Handwerk eingekauften Waren allgemein zulässig sein wird. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Bruttogeschossfläche betragen. Hierbei handelt es sich zumeist um Handwerksbetriebe, die im engeren oder weiteren Sinn mit dem Bauhandwerk zusammen hängen, und deren Standort in einem Gewerbegebiet angebracht ist.

Darüber hinaus sind folgende einzelhandelsbezogene Regelungen vorgesehen:

Alle weiteren bestehenden Einzelhandelsbetriebe erhalten einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO. Auf diese Weise können Schadensersatzansprüche auf Grund des rechtskräftigen Planungsrechtes abgewehrt werden, die vorhandenen Betriebe erhalten ein Mindestmaß an Planungssicherheit für evtl. Betriebserweiterungen.

Gemäß dieser „Fremdkörper-“ Festsetzung können die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet, in dem künftig Einzelhandelsansiedlungen unzulässig sind, bestehen bleiben. Erweiterungen der Verkaufsfläche können bis zu 20 % der Bruttogeschossfläche, bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dabei bleiben die Betriebe mit ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Größe von 800 qm, und erreichen somit den nach neuester Rechtsprechung festgestellten Schwellenwert für die Großflächigkeit nicht.

Im Falle einer Geschäftsaufgabe bzw. – verlagerung gelten dann die Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben in Gewerbegebieten gem. der Festsetzung Nr. 1.1., nach der Einzelhandel nur mit bestimmten Sortimenten bzw. i.V.m. einem Handwerksbetrieb zulässig sein wird.

Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wird eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten jedoch auch künftig nicht zulässig sein.

Der vorhandene Sportplatz ist aufgrund der Bedarfslage in seinem Bestand zu sichern und wird auch weiterhin in dem geplanten Gewerbegebiet zulässig sein.

Es ist beabsichtigt, die Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs.4 BauNVO entsprechend ihrer Schallemissionen zu gliedern, um die umgebende Wohnbebauung vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm zu schützen. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Das Plangebiet soll stärker durchgrünt werden. Daher sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen
- Flachdachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Innerhalb des Planbereiches befinden sich einige Wohngebäude. Hierbei handelt es sich um Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Sie sind somit im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Die Wohngebäude an der Schönscheidtstraße und Am Zehnthof erhalten Bestandsschutz. Sie sollen bauplanungsrechtlich nicht durch Festsetzungen einer Wohnnutzung abgesichert werden. Durch die Überplanung wird die Ausübung der vorhandenen Wohnnutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Für den Bereich der Wohngebäude Schönscheidtstraße Nr. 55-61 setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/ Ernststraße" bereits heute Anpflanzungen für Bäume und Sträucher fest. Die zulässige Grundstücksnutzung, die von einer Anpflanzungsfläche in Gewerbegebiet geändert wird, führt nicht zu einer Wertminderung der Grundstücke, sondern zu deren Wertsteigerung.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BauNVO.

2. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut, sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

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

Bislang handelt es sich bei dem Gewerbegebiet um ein uneingeschränktes Baugebiet. Bedingt durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen sowie die nut-

zungsbezogene Feingliederung mit Hilfe von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP), sind zukünftig in den Baugebieten Nutzungen ausgeschlossen, die derzeit materiell zulässig und genehmigungsfähig wären. Insbesondere der Schutz des C- Zentrums Krays sowie des Nahversorgungsstandortes Krayer Straße erfordert eine Einschränkung bestehender Nutzungsrechte.

Die daraus resultierende planungsrechtliche Neubewertung des Gebietes erfordert eine zusätzliche Beschränkung bestehender Nutzungsrechte auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht. Der strikte Trennungsgrundsatz des BImSchG kann in der gewachsenen Nachbarschaft nicht eingehalten werden. Daher wird der IFSP gewählt, der das Emissionsverhalten als besondere Eigenschaft von Betrieben und Anlagen regelt.

Um auch bereits genehmigte, jedoch noch nicht realisierte Nutzungen zu erfassen und beurteilen zu können, wurden zusätzlich sämtliche Bauanträge, Anträge auf Nutzungsänderung und Anträge auf Verlängerung von Genehmigungen der Jahre 2004 – 2007 erfasst. Somit ergibt sich ein Gesamtbild sämtlicher theoretisch in Betracht kommender Nutzungen. Hierbei ergeben sich jedoch keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen.

Der auf der Fläche des Logistiklagers bestehende Wald entfällt.

Dieser Wald stockt auf einer Fläche, für die ein alter Bebauungsplan (Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/ Ernststraße) eine anderweitige Nutzung (Gewerbegebiet). Dieser alte Bebauungsplan trat am 04.09.1982 in Kraft.

Es handelt sich damit nicht um einen alten Bebauungsplan, der vor dem 01.01.1970 in Kraft getreten ist. Am 01.01.1970 trat das Landesforstgesetz mit dem § 43 in Kraft. Nach § 43 bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung nicht bei Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Deshalb soll kein Waldersatz geregelt werden.

Es ist nun im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob für den vorhandenen Wald im neuen Bebauungsplan Wald festzusetzen ist. Denn nach 7 Jahren kann die planungsrechtlich zukünftig zulässige Nutzung entschädigungslos aufgehoben oder geändert werden (vgl. § 42 Abs. 3 Baugesetzbuch). Dabei ist eine Abwägung vorzunehmen, bei der geprüft werden muss, ob die Wohlfahrtswirkungen des Waldes im Einzelfall Vorrang vor einer weiteren Aufrechterhaltung der bisher planungsrechtlich zukünftig zulässigen anderweitigen Nutzung haben.

Nach Aussage der Unteren Forstbehörde ist dieser Wald in Teilen in der Waldfunktionskarte NRW mit hervorgehobenen Immissions-, Sicht- und Lärmschutzfunktionen belegt. Es wird vorgeschlagen, diesen Wald mindestens in Teilen zu erhalten.

Diese Fläche ist allerdings nicht im Waldentwicklungsprogramm Essener Norden der Stadt Essen aufgenommen. Dieses hebt die Waldflächen auf der westlichen Seite der Schönscheidtstraße hervor. In den Planungshinweisen der Klimaanalyse Stadt Essen von 2002 ist das Bebauungsplangebiet als Lastraum von Gewerbe und Industrie dargestellt. Hier sollen deshalb bioklimatische und lufthygienische Extreme vorgebeugt bzw. gemildert werden. Deshalb setzt der Bebauungsplan hier

die Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen, die Begrünung bestimmter Flachdächer, die Begrünung bestimmter Fassaden.

Außerdem ist im Rahmen des Verfahrens zur A 40-Anschlussstelle Schönscheidtstraße angedacht, Gehölzpflanzungen zu schaffen.

Diese Begrünungen können die angesprochenen Funktionen erfüllen. Die gewerblichen Nutzungen sollen ihre Expansionsmöglichkeiten behalten.

Vor diesem Hintergrund soll dem Rat der Stadt Essen im Rahmen der Abwägung nicht vorgeschlagen werden, hier Wald festzusetzen.

VI. Planinhalte

Zur Verwirklichung der formulierten Ziele zum Erhalt des städtebaulichen Gefüges und zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen soll der künftige Bebauungsplan geeignete Festsetzungen treffen, die wie in den folgenden Kapiteln konkretisiert werden können.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten. Sie weisen einerseits zwar Merkmale der Zentrumschädlichkeit auf, andererseits sind sie gewissermaßen "natürlich gewachsen". Deshalb erhalten diese Einzelhandelsbetriebe einen erweiterten Bestandsschutz.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet dient vornehmlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerks sowie Dienstleistungen. Die derzeitige Einzelhandelsentwicklung soll in geordnete Bahnen gelenkt werden. Bestimmte Warensortimente können oder sollen jedoch aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit (z. B. Baustoffe, Kfz) typischerweise in Gewerbegebieten angeboten werden.

Der Bebauungsplan setzt daher das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet fest und schließt Einzelhandelsnutzung mit Ausnahme bestimmter Warensortimente aus.

"In dem Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

- Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz- Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.
- Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)"

1.2. Erweiterter Bestandsschutz

Die Fremdkörperfestsetzung ist Teil des Gewerbegebietes, dessen Festsetzungen – mit Ausnahme des Einzelhandelsausschlusses – auch hier gelten (Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung etc.)

Nach Aufgabe des Betriebes, auf den sich die Fremdkörperfestsetzung bezieht, ist die Festsetzung gegenstandslos. Fortan gelten die Festsetzungen des GE uneinge-

schränkt, d.h. auch im Bereich der Fremdkörperfestsetzung ist der Einzelhandel dann ausgeschlossen. Dadurch wird unter dem Gleichbehandlungsgrundsatz in angemessener Weise der Existenz dieser Nutzungen Rechnung getragen, andererseits das Ziel der langfristigen Steuerung des Einzelhandels verfolgt.

"In dem Gewerbegebiet GE ist für die sonstigen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Erweiterung, Änderung (nicht Nutzungsänderung!) und Erneuerung zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 20 % gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Die Verkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)"

Zu den sonstigen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben gehören:

- der Getränkemarkt, Schönscheidtstraße 135
- der Heimtextilienmarkt, Am Luftschacht 11- 15
- der Dekoartikelmarkt, Hängebank 3
- der Handel mit Schaufensterdekorationen, Papierwaren und Tierfutter, Am Zehnthof 167
- der Kiosk, Am Zehnthof 179

1.3. Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben

Darüber hinaus soll eine Verdrängung der Gewerbebetriebe durch Prostitutionsbetriebe verhindert werden.

"Die gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt eingeschränkt: Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)"

1.4. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Bau NVO)

Die nähere Bestimmung der Art der zulässigen Nutzung erfolgt durch die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP), da im Geltungsbereich ausschließlich Lärmkonflikte zu bewältigen sind. Dadurch kann unter Ausnutzung der in § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Gliederungsmöglichkeiten dem Grundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen werden, nach dem Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (außerhalb des Geltungsbereichs) soweit wie möglich vermieden werden. Der strikte Trennungsgrundsatz des BImSchG kann in der gewachsenen Nachbarschaft nicht eingehalten werden. Daher wird der IFSP gewählt, der das Emissionsverhalten als besondere Eigenschaft von Betrieben und Anlagen regelt.

Durch die Gliederung des Plangebietes nach dem IFSP werden die Betriebe auch in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt. Die heutige konfliktfreie Situation wird gewährleistet. Der Vorteil gegenüber dem vorher angewandten Verfahren der Gliederung nach Abstandsliste ist es, dass auch bei einer Überschreitung des IFSP nicht zwangsläufig auch die Unzulässigkeit des Vorhabens folgt. Es

bleibt dem Träger des Vorhabens überlassen, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung des ihm zustehenden Immissionskontingentes verhindert

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

In dieser Kontingentierung ist der Sportlärm des bestehenden Sportplatzes enthalten.

"Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend seiner Schallemissionen gegliedert. In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Teilfläche	IFSP	
	tags	nachts
Fläche TF 1	60	45
Fläche TF 2	60	45
Fläche TF 3	60	45
Fläche TF 4	57	42
Fläche TF 5	55	40
Fläche TF 6	58	43
Fläche TF 7	60	45
Fläche TF 8	60	45
Fläche TF 9	55	40
Fläche TF 10	55	40
Fläche TF 11	55	40

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel L_{WA} der Anlage oder des Betriebes den Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel $L_{WA,zul}$ nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFPS + 10 \times \lg(S/S_0)$$

Mit S Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück ($S_0 = 1m^2$)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gem. TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:

- das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} - 20 \times \lg (s/s_0) - 8$$

mit s Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort ($s_0 = 1\text{m}$)

oder

- b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 TA Lärm liegt."

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

Als Maße der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete GRZ, GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen einerseits den Bestand, ermöglichen jedoch auch eine bauliche Nutzung im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen.

2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Grundstücksfläche wird in dem Gewerbegebiet GE entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht mit 0,8, für die Sport- und Spielanlagen mit 0,1 festgesetzt.

2.2. Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem Gewerbegebiet GE, entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht mit 2,0 bzw. 2,4 entlang der Straße Am Zehnthof sowie für die Sport- und Spielanlagen mit 0,1 festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand bzw. an den bisherigen Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan, differenziert nach den verschiedenen Teilen des Baugebietes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend mit II, entlang der Straße Am Zehnthof mit III sowie für die Sport- und Spielanlagen mit I festgesetzt.

2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Planbereich ist durch öffentliche Verkehrsflächen vollständig erschlossen, die durch den Bebauungsplan in ihrem Ausbauzustand planungsrechtlich bestätigt werden.

Von der Straße Hängebank ist auf der ehemaligen Gleistrasse ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Er ist als langfristiger Ersatz für die entfallene Wegeverbindung Hängebank- Eckenbergstraße geplant.

2.5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Westlich des Hauses Am Zehnthof Nr. 181 befindet sich eine öffentliche Kanalanlage auf privaten Grundstücken. Zur Sicherung dieser Anlagen wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

3. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Der vorhandene Sportplatz ist aufgrund seiner Bedarfslage in seinem Bestand zu sichern.

4. Natur und Landschaft

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

4.1.1. Begrünung privater Pkw- Stellplatzanlagen

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

Diese Festsetzungen können jedoch erst im Rahmen künftiger genehmigungspflichtiger Vorhaben umgesetzt werden. Sie sind wegen der bereits vollständigen Bebauung des Gewerbegebietes in absehbarer Zeit kaum umzusetzen.

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

4.1.2. Begrünung von Garagen- und Carportdächern

Die Begrünung von Garagen- und Carportdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

"Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten."

4.1.3. Flachdachbegrünung

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder

dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Gewerbegebiet abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gewerbegebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Gewerbegebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Gewerbegebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

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

4.1.4. Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gewerbegebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebiets durch die Fassaden abgemildert werden.

"Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m sind mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen."

5. Immissionsschutz

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

5.1.1. Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Aktive Maßnahmen wie Abstände, Lärmschutzwände oder Wälle sind aufgrund der gewachsenen Bestandssituation nicht möglich oder wären unverhältnismäßig. Die Schalldämmmaße berücksichtigen auch den Bestandsschutz der Wohnungen im Plangebiet.

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

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Büroräumen
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	50

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden. "

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht

1.1. Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

1.2. Schachtschutzbereiche

Innerhalb des Plangebietes, auf dem Gelände der Spedition befindet sich folgende verlassene bergbaubedingte Tagesöffnung: Bergwerk Katharina, Schacht 4 (TÖB 2574/ 5703/ 002).

In dem Schutzbereich von 24,50 m- gemessen vom Schachtmittelpunkt- dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen.

In dem Schutzbereich von 25,00 m- gemessen vom Schachtmittelpunkt- sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer
- 35/ 3.01 "ehem. Westdeutsche Eisenwerke" und
 - 35/ 3.02 "ehem. Chemische Fabrik" Knülle erfasst.
- Sie weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

III. Hinweise

1. Gutachten

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

- Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe und Sportanlagen im Bebauungsplangebiet „Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße“ der Stadt Essen, TÜV NORD Systems vom 13.06.2006
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße", Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, Juli 2006

2. Baumschutz

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

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

5. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

6. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern

- 35/ 3.04 ehem. Munitionsfabrik Herkenrath & Co + ehem. Ziegelei Klein & Co,
- 35/ 3.16 ehem. Isoliermittelfabrik Felix Schuh & Co.,
- 35/ 5.02 ehem. Tankstelle Pramenweg 7,
- 35/ 5.11 ehem. Tankstelle; Garten- und Landschaftsbau Kleine Schönscheidtstraße 14- 16 und
- 35/ 5.12 ehem. Tankstelle Eckenbergstraße 54- 58 erfasst.

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

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonderes überwachungsbedürftigen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

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

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

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

7. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die

Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

8. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim Stadtamt 32- 1- 4 (Ordnungsamt) unter Vorlage eines Lageplanes eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

9. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zusetzen bzw. zu ersetzen.

10. Leitungstrassen

Die außer Betrieb gesetzte

- Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5/ 73, DN 100 der E.ON Ruhrgas AG , Teilstück nördlich des Grundstücks Schönscheidtstraße Nr. 135, in der Schönscheidtstraße liegend,
- Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5/ 9, DN 100 der E.ON Ruhrgas AG, in der Zufahrt zum Sportplatz liegend,
- Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5, DN 400 der E.ON Ruhrgas AG, in der ehemaligen Kleinen Schönscheidtstraße liegend

ist bei Baumaßnahmen ausschließlich durch die E.ON Ruhrgas AG zu entfernen. Die entsprechende Beteiligung ist zeitgerecht durch den Bauherrn zu veranlassen.

11. Schutz der Heil- und Mineralwasservorkommen

Südlich der Grenze des Heil-/ Mineralwassereinzugsgebietes sind zum vorsorgenden Schutz der Heil-/ Mineralwasservorkommen Eingriffe, die tiefer als 7 Meter (ab Geländeoberkante) in den Untergrund reichen, zu vermeiden bzw. nur nach vorheriger Absprache mit dem Umweltamt durchzuführen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (I) FStrG) dürfen Hoch-

bauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

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

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	36,0 ha
Baugebiete GE	29,43 ha
Sportplatz	2,06 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen	4,27 ha
private Straßenverkehrsflächen	0,39 ha
Fuß- und Radweg	0,07 ha

VIII. Umweltbericht

1. Kurzbeschreibung der Planung

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet. Diese gewachsene und bisher auch planungsrechtlich zulässige Struktur soll vom Grundsatz her beibehalten werden. Es sind jedoch ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet erforderlich.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zur Ersteinschätzung der Situation der sog. Scoping- Termin durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass es sich bei dem Plangebiet klimatisch um einen Lastraum handelt, für den Minderungsmaßnahmen v.a. durch Vegetation empfohlen werden.

Des Weiteren wird das Plangebiet von Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und dem Gewerbe belastet.

Nach §1 (5) Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Nr. 7 a) – i) mit Auswirkungen sowie Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie Berücksichtigung weiterer verschiedener Umweltaspekte (wie z. B. Vermeidung von Emissionen und die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sowie die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltrechtlichen Plänen).

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- in Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“: sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung von Flächeninanspruchnahmen sind f. bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

und

- die sog. „Umwidmungssperrklausel“: landwirtschaftlich, als Wald oder f. Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden

sowie

- in Absatz 3 die Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festzungen oder Verträge),
- in Absatz 4, soweit ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Erhaltungsziel und Schutzzweck, z. B. Heisinger Aue) erheblich beeinträchtigt werden kann, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach dem BNatSchG (§ 34) durchzuführen.

Gem. § 1 bezweckt das Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG § 1 (1)) und auf dessen Grundlage erlassene Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit Detailregelungen (z. B. 22. BImSchV) dienen dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nach § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgebot).

Lärm:

Die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987 dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Orientierungswerte gem. der TA Lärm liegen für Gewerbegebiete am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm, 50 dB (A) für Gewerbelärm und 60 dB (A) für Sportlärm sowie 50 dB (A) in den Ruhezeiten der Sportanlage.

Luft:

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

Klima:

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

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite sind in der Klimanalyse Essen für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp "Gewerbeklima" die folgenden wesentlichen Umweltziele formuliert:

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung z.B. durch Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge
- Optimierung der Lufthygiene i.S. des Vorsorgeprinzips,
- Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung,
- Vermeidung der Ausbreitung großflächiger Wärmeinseln,

- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld durch Erhöhung des Grünanteils und Förderung der natürlichen Abschattung durch großkronige Laubbäume.

Belichtung, Besonnung, Belüftung:

Die Abstände vor Außenwänden von Gebäuden sind in § 6 BauO NRW geregelt. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt in Gewerbegebieten 0,5 x abstandflächenrelevante Wandhöhe (H), bei Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen, lediglich 0,25 x H. Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dieses Maß ebenfalls 0,25 x H.

Die Regelungen über die Abstandflächen dienen in erster Linie der Tagesbeleuchtung und der Belüftung der Gebäude. Werden die Abstände eingehalten, sind regelmäßig keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baumschutz:

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

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm:

Die Verkehrsbelastungen der A 40, der Schönscheidtstraße, der Straßen Am Zehnthof, Am Luftschacht und Pramenweg wurden aus dem Verkehrsrechner der Stadt Essen sowie aus dem Verkehrsgutachten zum Neubau der Anschlussstelle Frillendorf (A40) entnommen.

Straße	KFZ/14h*
A 40	120 000
Neubau Auffahrt A 40 i.R. Dortmund	3000
Neubau Abfahrt A 40 i.R. Dortmund	7000
Schönscheidtstraße	13 500
Am Zehnthof	15 000
Pramenweg	4000

Am Luftschacht	3000
----------------	------

* Werte gerundet

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche werden die Beurteilungspegel den Orientierungswerten für ein Gewerbegebiet des Beiblattes der DIN 18005 gegenübergestellt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke um bis zu 17 dB(A) entlang der A 40 überschritten werden.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Gewerbebetriebe und den Sportplatz wurde ein Gutachten(TÜV NORD Systems in Essen, 13.06.2006) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das durch die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/ 45 dB(A) die Betriebe nicht eingeschränkt werden. Auch die bestehende Wohnbebauung wird durch das Gewerbe und den Sportplatz nicht beeinträchtigt.

Luft:

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit nicht zur Verfügung.

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der Größe des Gewerbegebietes und der Nähe der nördlich des Plangebietes verlaufenden Trasse der stark befahrenen BAB 40 ist jedoch von einer erhöhten Belastung durch gewerbliche und insbesondere verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Plangebiet auszugehen.

3.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet stellt ein ausgedehntes Gewerbegebiet dar, ist weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Allerdings findet sich im Verlauf der öffentlichen Straßen eine Vielzahl von Einzelbäumen sowie auf vereinzelt Gewerbegrundstücken ein minimaler Vorgartenbereich.

Im nordwestlichen Bereich hat sich auf den ausgedehnten Freiflächen des Warenlagers im Laufe der Jahrzehnte ein Gehölzbestand entwickelt, der inzwischen evtl. als Wald i.S.d. Gesetzes einzustufen ist. In dieser Fläche liegt die Versickerungsanlage für die Lagerhalle.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes äußerst gering.

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

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

3.1.3. Schutzgut Boden

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um 4 ehem. Tankstellen sowie eine ehem. Munitionsfabrik, eine ehem. chemische Fabrik, eine ehem. Isoliermittelfabrik, eine ehem. Gießerei mit Werkstätten und ein ehem. Anschlussgleis. Für diese Standorte besteht zur Zeit kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf. Es ist nur mit punktuellen Belastungen zu rechnen. Die Flächen der Westdeutschen Eisenwerke sowie der chemischen Fabrik sind im Plan zu kennzeichnen, da die Verunreinigungen nach den vorliegenden Untersuchungen erheblich sind.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich 3 Grundwassermessstellen. Sie sind im Zusammenhang mit der Gefährdungsabschätzung Kampfmittelfabrik "Am Zehnthof" errichtet worden. Es finden dort regelmäßige Grundwasseruntersuchungen und Wasserstandsmessungen statt.

Die Messstellen sind in den städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befindet sich südlich des Sportplatzes die vermutete Grenze des Heil-/ Mineralwassereinzugsgebiet der ASSINDIA GmbH. Südlich dieser Grenze sind zum vorsorgenden Schutz der Heil- und Mineralwasservorkommen Eingriffe, die tiefer als 7m (ab Geländeoberkante) in den Untergrund reichen, zu vermeiden bzw. nur nach vorheriger Absprache mit dem Umweltamt durchzuführen.

Auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks des Logistiklagers befindet sich deren Versickerungsanlage.

3.1.5. Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.1.1

3.1.6. Schutzgut Klima

Für den Planbereich ist in der Klimaanalyse Stadt Essen das Klimatop "Gewerbeklima" ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d.h.: Wärmeineffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldstörungen.

Der Planbereich ist in der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Raumkategorie "Lastraum von Gewebe und Industrie - Sanierungszone II" zuzuordnen. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit z.T. stark ausgeprägt ist, sind klimaverbessernde Maßnahmen durch die Erfordernisse der Nutzung eingeschränkt. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite werden in der Klimaanalyse Essen folgende Planungshinweise gegeben:

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

3.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es werden keine denkmalpflegerischen sowie archäologischen Belange berührt.

3.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Da die hier initiierte Bauleitplanung lediglich bereits bestehende Nutzungen ordnet und keine weiteren Bauflächen und damit Nutzungen und Verkehre ermöglicht, werden einige derzeit vorhandenen Umweltauswirkungen nahezu unverändert fortbestehen, andere durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemindert.

3.2.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm:

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Gewerbebetriebe und den Sportplatz wurde ein Gutachten(TÜV NORD Systems in Essen, 13.06.2006) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das durch die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/ 45 dB(A) die Betriebe nicht eingeschränkt werden.

Um jedoch auch langfristig unabhängig von der zukünftigen Nutzung die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einhalten zu können, werden die der Ausbreitungsrechnung zugrunde gelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zur Emissionskontingentierung der Gewerbeflächen herange-

zogen. Dabei wird den einzelnen Gewerbebetrieben jeweils ein Anteil an den dem Gewerbegebiet insgesamt zugemessenen Lärmimmissionen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des Gewerbegebietes. Je größer also die Grundstücksfläche eines Gewerbebetriebes, desto größer darf die von diesem Betrieb ausgehende Lärmbelastung sein.

In dieser Kontingentierung ist der Sportlärm des bestehenden Sportplatzes enthalten.

Bei dem Sportplatz werden die Immissionsrichtwerte auch in den beiden kritischen Zeiträumen (Meisterschaftsspiel am Sonntagnachmittag, Training in den Abendstunden) eingehalten. In den übrigen Zeiträumen sind die Immissionsrichtwerte 5 dB(A) höher und es kann eine zusätzliche Zeitkorrektur berücksichtigt werden. Hier werden die Immissionsrichtwerte wesentlich unterschritten.

Des Weiteren wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der angrenzenden Straßen durchgeführt (Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen, Juli 2006).

Hieraus ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke teilweise überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet in vielen Bereichen des Bebauungsplanes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodass hier nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. In dem aufzustellenden Bebauungsplan werden zur Minderung des Lärms entlang der geplanten Baugrenzen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind detaillierte Schallschutzberechnungen durchzuführen und zusammen mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen vom Bauträger bei der Stadtverwaltung einzureichen

Luft:

Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine weitere Ansiedlung von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/ Immissionen ausschließt.

3.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet stellt ein ausgedehntes Gewerbegebiet dar, ist weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Allerdings findet sich im Verlauf der öffentlichen Straßen eine Vielzahl von Einzelbäumen sowie auf vereinzelt Gewerbegrundstücken ein minimaler Vorgartenbereich.

Durch die Erfordernisse der Nutzungen im Plangebiet können keine weiteren Grünflächen geschaffen werden. Es werden jedoch aus stadtgestalterischen Gründen und zur Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite Festsetzungen zu Begrünungen von Garagen- und Carportdächern, zu Flachdach- und Fassadenbegrünungen getroffen. Diese sukzessiv in der Fläche wirkenden Maßnahmen

kompensieren u.a. den perspektivischen Verlust des im Bebauungsplan Nr. 9/81 festgesetzten aber nur teilweise vorhandenen Pflanzstreifens östlich der Schönscheidtstraße.

Im nordwestlichen Bereich hat sich auf den ausgedehnten Freiflächen des Warenlagers im Laufe der Jahrzehnte ein Gehölzbestand entwickelt, der inzwischen evtl. als Wald i.S.d. Gesetzes einzustufen ist. In dieser Fläche liegt die Versickerungsanlage für die Lagerhalle.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes äußerst gering.

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

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

3.2.3. Schutzgut Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen keine erweiterten Baurechte. Für künftige Bauvorhaben werden jedoch Hinweise die erhöhten Anforderungen an den Umgang mit belastetem Bodenaushub gem. BBodSchV regeln.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

3.2.5. Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.2.1.

3.2.6. Schutzgut Klima

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

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

3.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/ Ernststraße" und Nr. 128 "Ruhrschnellweg "Teilstück Schimmelhofer Ring- Lentorfstraße", die bei der Prognose der Umweltauswirkungen für die Nichtdurchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan Nr. 9/81 setzt für das Verfahrensgebiet überbaubare Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen teilweise im gleichen Umfang wie der vorliegende Bebauungsplanentwurf fest. Der Bebauungsplan Nr. 128 legt nur Straßenverkehrsflächen fest. Ansonsten richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB. Somit sind weitere großflächige Bebauungen, Versiegelungen sowie insbesondere die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet möglich. Auswirkungsvermindernde Maßnahmen finden nicht statt.

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Unterzentrum bzw. Nahversorgungsbe- reich) mehr oder weniger qualifiziert zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten geschwächt, noch dazu mit negativen städtebaulichen Wirkungen sowie der Verdrängung der gewerblichen Nutzung aus dem Gewerbegebiet.

Der Einzelhandel nutzt die hohe Mobilitätsbereitschaft des Konsumenten und bietet an neuen Standorten ein multifunktionales Einkaufserlebnis, was zu Lasten der städtebaulichen Entwicklung sowie der Nahversorgung geht und insbesondere immobile Bevölkerungsgruppen benachteiligt.

Die Suburbanisierung der Handelsstandorte trägt zur Auflösung der bestehenden städtischen Handels- und Zentrenstrukturen bei. Darüber hinaus gefährdet sie stadtzentrenbezogene Entwicklungskonzepte bzw. die Rentabilität von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankzweigstellen) aus den Zentren.

Die städtische Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsort hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass die autokundenorientierten Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland

der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden wollen. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Die Planungsvarianten unterscheiden sich voneinander lediglich in ihrem künftigen Umgang mit den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes wie Bauflächen, gewerbliche Nutzungen, Straßenverkehrsflächen entsprechen einander, so dass die Umweltauswirkungen der Planungsvarianten mit den unter Punkt 3.2 beschriebenen gleich zu setzen sind.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Die flächenhafte Schallausbreitung zur Ermittlung der Lärmimmissionen des Verkehrslärms wurde mit dem Programmsystem "SOUNDPLAN" durchgeführt. Das umfassende Programm besteht aus mehreren Bausteinen, mit denen im Wesentlichen die Arbeitsschritte "Datenversorgung – Berechnung – Ergebnisdarstellung und Dokumentation" durchgeführt werden können.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen aller Flächen des Gewerbegebietes sowie des Sportlärms wurde nach dem Rechenmodell der DIN ISO 9613-2 mit Hilfe des Rechenprogramms CADNA/A, Version 3.5 durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima sind mit Planrealisierung weder relevante Beeinträchtigungen ersichtlich noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles Monitoring ist daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Sinne einer Vollzugskontrolle der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen auf den privaten PKW- Stellplatzanlagen, Begrünung von Flachdächern und Fassaden etc.) gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Die seit einigen Jahren zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbes. mit sog. zentrenrelevanten Sortimenten) innerhalb von Gewerbegebieten ist mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen verbunden. Um das städtebauliche Gefüge zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsanbieter räumlich und inhaltlich zu steuern.

Der Bebauungsplan Nr. 4/06 "Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße" bestätigt im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9/81, unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Vegetationsbestände. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Nr. 4/06 im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Warensortimenten sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Flachdächer und Fassaden.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Verantwortung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung,
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz,
- Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

- Gewerbeklima = klimatischer Lastraum
- durch gewerbliche Nutzung erhöhter Schwerlastverkehr und ggf. gewerbliche Immissionen, Luftbelastung jedoch nicht auffällig
- hoher Versiegelungsgrad, wenig Vegetationsbestand
- Altlastenverdachtsflächen
- Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr (Überschreitung der Grenzwerte der DIN 18005 um bis zu 17 dB(A) im Bereich der A 40

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	<p>Zur Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Gewerbebetriebe, den Sportplatz und den Verkehr wurden Gutachten erstellt.</p> <p>Durch die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/ 45 dB(A) werden die Betriebe nicht eingeschränkt. Auch die bestehende Wohnbebauung wird durch das Gewerbe und den Sportplatz nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es werden die der Ausbreitungsrechnung zugrunde gelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zur Emissionskontingentierung der Gewerbeflächen herangezogen.</p> <p>Aus dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke teilweise überschritten werden.</p> <p>Zur Minderung des Lärms werden entlang der geplanten Baugrenzen Lärmpegelbereiche festgesetzt.</p> <p>Eine Analyse der bestehenden Belastungen durch Luftverunreinigungen liegt nicht vor. Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie Nähe zur BAB 40 ist von einer erhöhten Belastung des Verfahrensgebietes durch gewerbliche Immissionen und insbesondere Kfz- bedingte Luftschadstoffe auszugehen.</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft	<p>Die vorliegende Bauleitplanung wird durch ihre Festsetzungen keine Auswirkungen auf das genannte Schutzgut haben.</p> <p>Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ist nicht notwendig. Zur Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite werden in der Klimaanalyse Essen Planungshinweise zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspender, Gliederung der hochverdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Fassaden- und Flachdachbegrünung gegeben.</p> <p>Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen hingewiesen.</p>

3. Schutzgut Boden	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen keine erweiterten Baurechte</p> <p>Teile des Grundstück sind im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst.</p> <p>Im südlichen Teil ist oberflächennaher Bergbau umgegangen.</p>
4. Schutzgut Wasser	<p>keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Grundwasserstand, Grundwasserneubildung),</p> <p>Erschließung im Trennsystem für die Entwässerung und geordnete Abwasserbeseitigung ist vorhanden.</p>
5. Schutzgut Luft	<p>Es gibt keine Beeinträchtigung aufgrund des Bebauungsplanes. Bei Ausschluss weiterer verkehrsintensiver Einzelhandelsansiedlungen ergibt sich keine Änderung der lufthygienischen Verhältnisse.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie Nähe zur BAB 40 ist von einer erhöhten Belastung des Verfahrensgebietes durch Kfz- bedingte Luftschadstoffe auszugehen.</p>
6. Schutzgut Klima	<p>Der Bebauungsplan verursacht keine Beeinträchtigungen; vielmehr eine Milderung der bestehenden stadtklimatischen Verhältnisse bei Realisierung der vorgesehen Grünfestsetzungen.</p> <p>Vorhandene Grünstrukturen sind unbedingt zu erhalten, großkronige Baumpflanzungen sind zu ergänzen, Flachdach- und Fassadenbegrünungen sind für Neubauten festzusetzen.</p>
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.</p>

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 9/81 "Schönscheidtstraße/ Ernststraße" und Nr. 128 "Ruhrschnellweg "Teilstück Schimmelhofer Ring- Lentorfstraße"", die bei der Prognose der Umweltauswirkungen für die Nichtdurchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Ansonsten richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB. Somit sind weitere großflächige Bebauungen und Versiegelungen möglich.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Die Planungsvarianten unterscheiden sich voneinander lediglich in ihrem künftigen Umgang mit den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und der alternativen Mischgebietsfestsetzung. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes wie Bauflächen, gewerbliche Nutzungen, Straßenverkehrsflächen entsprechen einander, so dass die Umweltauswirkungen der Planungsvarianten mit den unter Punkt V III 3.2 beschriebenen gleich zu setzen sind.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Die flächenhafte Schallausbreitung zur Ermittlung der Lärmimmissionen des Verkehrslärms wurde mit dem Programmsystem "SOUNDPLAN" durchgeführt.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen aller Flächen des Gewerbegebietes sowie des Sportlärms wurde nach dem Rechenmodell der DIN ISO 9613-2 mit Hilfe des Rechenprogramms CADNA/A, Version 3.5 durchgeführt.

Maßnahmen zur Überwachung:

In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima sind mit Planrealisierung weder relevante Beeinträchtigungen ersichtlich noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles Monitoring ist daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Sinne einer Vollzugskontrolle der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Einige der vorhandenen Betriebe entsprechen nicht den künftigen Beschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, sondern erhalten lediglich Bestandsschutz.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich, da früher bestehende Baurechte nicht wahrgenommen wurden. Sie sind einerseits bezüglich des Immissionsschutzes erforderlich, um den heute gültigen Anforderungen an den Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen zu genügen (siehe Umweltbericht) und andererseits in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel i.S.d. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB umzusetzen (Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie Sicherstellung der Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen im Sinne der Belange der Wirtschaft).

X. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Westlich der Eckenbergstraße ist auf dem Gelände des evangelischen Gemeindezentrums eine Jugendfreizeitstätte/ Jugendherberge dargestellt.

Die Schönscheidtstraße sowie die Straße "Am Zehnthof" werden als „Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Entlang der Schönscheidtstraße und der A 40 stellt der FNP Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dar.

Der Planbereich liegt im nördlichen Teil des Anflugsektors des Flughafen Essen/ Mülheim.

Mit der Neufestsetzung von Gewerbeflächen und der Fläche für Sport- und Spielanlagen, die im Gewerbegebiet zulässig ist, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan somit gegeben.

Nordwestlich des Plangebietes, südlich der A 40 ist die geplante Anschlussstelle dargestellt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße" werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 9/81 „Schönscheidtstraße/ Ernststraße“, rechtskräftig seit dem 04.09.1982 und Nr. 128 "Ruhrschnellweg Teilstück Schimmelhofer Ring- Lentorfstraße", rechtsverbindlich seit dem 09.02.1958, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schönscheidtstraße/ Am Zehnthof/ Eckenbergstraße" betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Kosten der technischen Erschließung und des Grunderwerbs

Eine neue Erschließungsanlage wird lediglich im Einmündungsbereich der Kleinen Schönscheidtstraße in die Straße Am Zehnthof ausgewiesen.

Der Erwerb der Straßenflächen erfolgt im Austausch für den bisherigen Einmündungsbereich der Kleinen Schönscheidtstraße in die Schönscheidtstraße. Die Grunderwerbskosten können durch den Tausch kompensiert werden.

Kosten für die technische Erschließung können erst nach vorliegender Ausbauplanung ermittelt werden.

Finanzierung

Zur Kleinen Schönscheidtstraße kann noch mit der Einnahme von Resterschließungsbeiträgen in Höhe von 15.000,- € gerechnet werden.

Ob und inwieweit die geplanten Ausbauarbeiten im Einmündungsbereich der Kleinen Schönscheidtstraße in die Straße Am Zehnthof sowie im Wendehammer der nördlichen Kleinen Schönscheidtstraße eine Beitragspflicht nach § 8 KAG hervorrufen, kann erst bei vorliegender Ausbauplanung beurteilt werden.

Durchführung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Franke
Amtsleiter

Best
Geschäftsbereichsvorstand