

Bebauungsplan Nr. 5/13 „Hans-Böckler-Straße / Frohnhauser Straße“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Westviertel

Begründung*

vom: 27.02.2015

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
III.	Planverfahren	6
IV.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
2.	Bebauungspläne	7
V.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Historie	8
2.	Städtebauliche Situation	8
3.	Verkehr	9
4.	Technische Infrastruktur, Entwässerung	9
5.	Natur, Landschaft und Artenschutz	9
6.	Boden	11
7.	Grund- und Oberflächenwasser	11
8.	Altlasten	11
9.	Kampfmittel	12
10.	Bergbau	12
11.	Klima und Lufthygiene	12
12.	Immissionen	12
12.1.	Lärm	12
VI.	Städtebauliches Konzept	14
1.	Entwurfsbeschreibung	14
2.	Auswirkungen der Planung	14
VII.	Planinhalt	15

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	15
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	15
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	18
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	19
1.5.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	20
1.6.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
2.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	23
2.1.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. .5 Nr. 2 BauGB)	23
2.2.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	23
3.	Hinweise	23
3.1.	Relevante Unterlagen	23
3.2.	Gutachten	23
3.3.	Baumschutz	24
3.4.	Spielplatz	24
3.5.	Kampfmittel	24
3.6.	Umgang mit Bodendenkmälern	24
3.7.	Schutz gegen Vogelschlag	24
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	25
IX.	Umweltauswirkungen	26
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	26
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (einschl. Artenschutz) und Landschaft	27
3.	Schutzgut Boden, Wasser	28
4.	Schutzgut Klima, Luft	28
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	30
XI.	Bodenordnung	31
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	32
XIII.	Kosten und Finanzierung	33

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Westviertel unmittelbar westlich der Innenstadt und stellt die Flächen des ehemaligen SIEMENS-Standortes dar. Es wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Frohnhauser Straße,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Frohnhauser Straße 67,
- im Südosten bzw. Süden durch die Schwanenkampstraße und
- im Westen durch die Hans-Böckler-Straße.

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Nach Aufgabe der vormals ansässigen Gewerbebetriebe wird eine den Standortqualitäten angemessene Folgenutzung angestrebt. Zur Realisierung aktueller städtebaulicher Zielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neunutzung des Plangebietes als moderner Gewerbebestandort insbesondere für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen mit entsprechender Neubebauung geschaffen werden. Der aufzustellende Bebauungsplan stellt eine bedeutende Ergänzung des Planungsrechtes im Bereich des westlichen Innenstadtringes im Übergang zum Krupp'schen Gürtel dar. Er bietet die Möglichkeit zur intensiven Flächennutzung im Sinne der Innenentwicklung sowie der Ressourcenschonung. Daneben bietet sich die Chance, die Stadt Essen als hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort weiter zu profilieren.

In die Planung integriert werden das ehemalige Siemens-Bürogebäude an der Frohnhauser Straße sowie der Neubau der GNS, ebenfalls an der Frohnhauser Straße.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz soll ausschließlich von der Frohnhauser Straße und der Schwanenkampstraße erfolgen. Eine geplante Straße von der Frohnhauser Straße mit Anbindung an die Schwanenkampstraße dient der inneren Erschließung des Geländes.

Entlang der Hans-Böckler-Straße befinden sich die der Erschließung abgewandten Gebäudeseiten der künftigen Bebauung. Hier soll eine durchgehende bis zu ca. 15 m breite grüne Kulisse als Abschirmung zur Hans-Böckler-Straße ausgebildet werden.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit vorliegender Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung eines aufgegebenen gewerblichen innerstädtischen Standortes ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt mehr als 20000 qm aber weniger als 70000 qm. Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt. Aufgrund der überschlägigen Prüfung gem. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben, die im Bebauungsplan nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren wurde von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes.

Da von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde, ist der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB gleichwohl die Gelegenheit gegeben worden, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Dazu wurde die Planung in der Zeit vom 13. – 24.05.2013 im Amt für Stadtplanung und Bauordnung sowie auf der homepage der Stadt Essen ausgestellt.

Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 wirksame RFNP stellt für den Bereich des Bebauungsplanes in seinem regionalplanerischen Teil „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und in seinem bauleitplanerischen Teil „Gemischte Baufläche“ dar.

2. Bebauungspläne

Der derzeit rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 185 „Burgfeld“ aus dem Jahr 1961 setzt parallel zur Schwanenkampstraße eine 5,0 m breite private Grünfläche als Vorgartenzone sowie für das eigentliche Baugrundstück überbaubare Grundstücksfläche in einem E-Gebiet (entspricht einem heutigen Gewerbegebiet) fest.

Der Bebauungsplan Nr. 7/83 „Maxstraße/Lazarettstraße (Sporthalle)“ setzt nordwestlich des Knotenpunktes Hans-Böckler-Straße/Schwanenkampstraße/Maxstraße/Lazarettstraße zudem eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park(platz)fläche sowie im daran anschließenden Böschungsbereich eine öffentliche Grünfläche/Grünanlage als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

V. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Das ehemals zum Werksgelände der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp AG gehörende Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg durch Kampfmittel erheblich zerstört. Seit Ende der 1950er-Jahre nutzte das Grundstück zu einem Großteil die Fa. SIEMENS, die hier sowohl Elektronikteile und Schaltanlagen fertigte als auch Reparaturwerkstätten für Trafos und Maschinen betrieb.

Die ehemaligen Gebäude wurden weitgehend abgerissen und abgeräumt. Lediglich ein Bürogebäude an der Frohnhauser Straße konnte einer neuen Nutzung zugeführt werden und wurde modernisiert und erweitert.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Westviertel, das stadträumlich zwischen dem innenstadtnahen Nordviertel, dem eigentlichen Stadtkern sowie den verdichteten Stadtteilen Altendorf und Holsterhausen liegt.

Das Westviertel erhält seine Prägung vorwiegend aus den ehemaligen Industrieflächen der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp AG, des heutigen Thyssen-Krupp-Konzerns. Die jahrzehntelang zu einem erheblichen Teil ungenutzten Flächen bilden heute ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Stadt. Kern des insgesamt 230 ha großen Krupp-Gürtels ist nach Verlagerung der Hauptverwaltung des Thyssen-Krupp-Konzerns von Düsseldorf nach Essen im Jahr 2010 das ThyssenKrupp Hauptquartier. Durch den seit 2011 im Bau befindlichen, z.T. bereits fertiggestellten Berthold-Beitz-Boulevard wird das Westviertel neu erschlossen.

Zum Westviertel gehören weitere gewerblich genutzte Teilbereiche, großflächiger Einzelhandel (z.B. Conrad Elektronik, IKEA), die Agentur für Arbeit, das Finanzamt Essen, ein Städtisches Berufskolleg sowie kulturelle Einrichtungen wie das Colosseum-Musicaltheater und ein Cinemaxx-Kino.

Wohnbebauung ist vornehmlich im Bereich Hindenburgstraße/Hachestraße/Schwanenkampstraße direkt östlich anschließend Richtung Stadtkern sowie im „Weststadt“ genannten Quartier im Anschluss an das Colosseum und im derzeit neu entstehenden „Universitätsviertel – grüne mitte Essen“ vorhanden.

Das Westviertel erstreckt sich über eine Fläche von 232 ha und zählt ca. 1.775 Einwohner (Stand: September 2012). Es weist mit rd. 90 % eine hohe Besiedlungsdichte (Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche) und mit 7,6 Einwohnern/ha eine für den innerstädtischen Bereich extrem niedrige Einwohnerdichte auf (zum Vergleich: Altendorf 75 %, 81 EW/ha; Holsterhausen 93 %, 84 EW/ha).

Der Gebäudebestand ist durch die Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen, Bauvolumina sowie Entstehungsjahre als äußerst heterogen zu bezeichnen. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist lediglich in den o.g. Wohnquartieren sowie im ThyssenKrupp Hauptquartier ablesbar.

Das Plangebiet selbst wird in seinem nördlichen Teil gewerblich genutzt, teils in den Bestandsgebäuden der ehemaligen Nutzungen, teilweise in einem solitären Neubau mit bis zu VII Geschossen. Eine besondere städtebauliche Prägung ist nicht festzustellen. Im südlichen Bereich stellt das Plangebiet derzeit eine Brachfläche dar.

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch das Nebeneinander großer Brachflächen und neuer Bebauung bestimmt, was den Charakter einer Fläche im Übergang zu neuen Nutzungen verdeutlicht.

Weitreichende Blickbeziehungen gibt es nicht, auch Blickbeziehungen auf mittlere Distanzen (200 bis 1.500 m) bleiben wegen der umgebenen Bebauung und der Tieflage weiter Teile des Plangebietes die Ausnahme.

Eine Erschließung oder Ziele für die Naherholung gibt es nicht. Selbst informelle Nutzungen konnten auf dem Gelände nicht nachgewiesen werden, obgleich die Fläche prinzipiell betretbar ist.

3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle der U-Stadtbahn befindet sich am ÖPNV-Knotenpunkt Berliner Platz. Von dort gelangt man zum Essener Hauptbahnhof mit Anschluss an den schienengebundenen Fernverkehr.

Darüber sind an der Hindenburgstraße die Buslinie 166 und an der Frohnhauser Straße die Buslinien 145 und 147 fußläufig erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Frohnhauser Straße und die Schwanenkampstraße in das innerstädtische Hauptstraßennetz eingebunden. Die Anschlussstellen der Autobahn BAB 40 und damit der Anschluss an das Autobahnnetz des Ruhrgebietes ist in wenigen Minuten erreichbar.

4. Technische Infrastruktur, Entwässerung

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation sowie die Kanalisation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist gesichert. Die künftige öffentliche Kanalisation (Planstraße) wurde z.T. bereits erstellt.

5. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet liegt gegenüber der Hans-Böckler-Straße und der Schwanenkampstraße teilweise mehrere Meter tiefer.

Die unbebauten Flächen stellen sich nach Abriss des ehemaligen Gebäudebestandes derzeit als Brachfläche in einem sehr frühen Sukzessionsstadium dar. Es handelt sich um eine spärlich bis mäßig bewachsene Ruderalfläche, deren Oberfläche sich fast ausschließlich aus Schotter unterschiedlicher Körnung zusammensetzt. Eine geschlossene Pflanzendecke hat sich noch nicht entwickelt. Neben ruderalen krautigen Pflanzen und Moosen gibt es ersten Gehölzaufwuchs (u.a. Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*)), der nach Westen in seiner Dichte zunimmt. Lediglich an einer Stelle wächst eine Gruppe jüngerer Bäume (Robinien). Über stark verdichtetem Untergrund bilden sich in Teilbereichen temporär wasserführende Mulden geringer Tiefe.

Innerhalb der Siedlungsbrache finden sich umfangreiche befestigte Flächen u.a. von ehemaligen Gebäuden und ein Platz.

Die auch innerhalb der Brachflächen vorhandenen Versiegelungen bestehen aus den Bodenplatten und Fundamenten der ehemaligen Gebäude, möglicherweise auch aus Teilen der ehemaligen Verkehrsflächen sowie einer Fläche mit geschreddertem Bauschutt. Sie sind vor allem im Nordwesten der Brache und entlang der Schwanenkampstraße zu finden.

Am westlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich auf den Böschungen an der Hans-Böckler-Straße und abschnittsweise an der Schwanenkampstraße ein durchgehender Gehölzstreifen mit teilweise älterem Baumbestand. Die hierzu durchgeführte Bestandsaufnahme und Gehölzwertberechnung legt dar, dass ein Großteil der insgesamt 168 Bäume unterschiedlichen Alters offensichtlich durch Selbstaussaat entstanden sind und es sich beim derzeitigen Bestand nur zum Teil um reguläres Straßenbegleitgrün in Form von gezielt gepflanzten Straßenbäumen handelt. Insgesamt wirken die Böschungen verwildert.

Der Gehölzstreifen entlang der Hans-Böckler-Straße stockt auf einer abschnittsweise mehrere Meter hohen Böschung, die im Norden ausläuft. Hier wachsen auf der Böschung vorwiegend Eschen und Robinien, daneben auch Bergahorn, Hain-buche, Spitzahorn, Schwedische Mehlbeere und Feldahorn in einem Alter bis zu 40 Jahren.

Der Teil des Gehölzstreifens entlang der Schwanenkampstraße (im Bereich des Parkplatzes) hat eine ähnliche Struktur und Artzusammensetzung. Zusätzlich stocken hier jedoch noch Platanen im oberen Böschungsbereich. Darunter fallen vor allem zwei große Platanen auf. Die Platanen ragen mit ihren Kronen mehrere Meter in das Plangebiet hinein.

Im Bereich des Böschungsfußes nördlich der Schwanenkampstraße steht eine hohe Betonmauer, die den Gehölzstreifen zur Siedlungsbrache begrenzt. In einem Teil der Böschung verläuft oberirdisch eine Fernwärmeleitung mit einem Schachtbauwerk

In Hinblick auf ihre Lebensraumfunktionen weisen die Biotoptypen auf der Vorhabenfläche eine sehr geringe bis geringe bioökologische Wertigkeit auf. Davon ausgenommen sind lediglich die wenigen älteren Einzelbäume.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an seltene Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Auf der Vorhabenfläche ist nur eine geringe Strukturvielfalt vorhanden. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Dies schließt nicht aus, dass Tiere über die Fläche hinweg wandern oder fliegen.

Aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Ergänzend zu den Untersuchungen auf dem Grundstück wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene der Quadranten des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 25 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet im Plangebiet nur 15 Tierarten (siehe artenschutzrechtliche Prüfung und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag), die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 12 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife) und zwei Fledermausarten sowie eine Amphibienart (Kreuzkröte). Die sehr geringe Artenzahl spiegelt die Lage des Plangebietes am Rande der Innenstadt wider.

Zum Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Diese kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine im Sinne des BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erkennen und weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind. Außerdem gelte, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liege somit nicht vor.

Für die Artengruppen Reptilien und Amphibien wurde ausgeführt, dass die Biotopstruktur auf der Baufläche zwar theoretisch eine wenn auch suboptimale Eignung aufweist, aufgrund der extrem isolierten Lage und der erst kurze Zeit bestehenden offenen Biotopstruktur (vorher vollständige bauliche Nutzung) nicht zu erwarten sei. Für beide Arten sei eine Zuwanderung schon aufgrund der massiven Barrierewirkung durch die stark befahrenen Straßen extrem unwahrscheinlich. Reptilien sind in der aktuellen Liste des Fachinformationssystems für den Messtischblatt-Quadranten nicht mehr verzeichnet.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen sog. „planungsrelevanter Arten“ liegen nicht vor. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Vorprüfung nach Bearbeitungsschema des LANUV durchgeführt, die zwar eine Ortsbegehung, jedoch keine faunistischen Kartierungen umfasst.

Die orientierende Ortsbegehung hat keinerlei Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit sogenannter „planungsrelevanter Arten“ ergeben. Aufgrund dessen und unter Beachtung der Nutzungsgeschichte erscheint eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

6. Boden

Der Verfahrensbereich wurde in den vergangenen Jahrzehnten vollflächig baulich genutzt und damit anthropogen stark überformt, naturnahe Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzutreffen. Damit sind sowohl schutzwürdige Böden nach §1 Abs. 1 LBodSchG als auch jegliche natürliche oder naturnahe Bodenstrukturen auszuschließen.

Die innerhalb der Auffüllung festgestellten Verunreinigungen (s. Kapitel V. 8. Altlasten) befinden sich zwar oberhalb des Grundwasserspiegels und werden derzeit wegen des Umfangs versiegelter Flächen nicht oder nur in verringertem Umfang von Niederschlagswasser durchströmt. Im Falle einer (zeitweiligen) Entsiegelung wird sich dieser Zustand bis zur Realisierung der neuen Bebauung verändern und ein Durchströmen belasteter Bodenschichten ist nicht ausgeschlossen. Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser auszuschließen sind im Rahmen des Rückbaus entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Ein Großteil der Flächen wird im Rahmen der Neubebauung automatisch saniert, darüber hinaus sind wegen des auch künftig hohen Versiegelungsgrades dauerhaft keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die künftig nicht überbauten Flächen sind mit der Lage der Auffüllungen abzugleichen.

7. Grund- und Oberflächenwasser

Die Vorhabenfläche liegt im Einzugsgebiet der Berne, einem Zufluss der Emscher. Auf dem vom Bauvorhaben unmittelbar betroffenen Teil der Vorhabenfläche gibt es keine Oberflächengewässer.

Grundwasserstand ist erst in Tiefen deutlich größer als 2 m zu erwarten.

Grundwassermessstellen sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung nicht bekannt ist und ein Einfluss wegen der gemessen am Grundwasserleiter sehr geringen Größe des Plangebietes auch ausgeschlossen wäre.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund des großen Anteils versiegelter und stark verdichteter Flächen als hoch, das Gefährdungspotenzial daher als sehr gering einzuschätzen.

Die Grundwasserneubildung ist derzeit auf großen Teilen der Vorhabenfläche massiv eingeschränkt.

8. Altlasten

Der Planbereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 04/3.16 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich der ehem. Gusstahlfabrik Friedrich Krupp mit einem Zieh- und Presswerk.

Lt. Gutachten sind Bodenverunreinigungen durch PAK, Arsen und Schwermetalle vorhanden.

9. Kampfmittel

Kampfmittel/Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg sind nicht auszuschließen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Empfehlungen der Bezirksregierung (Kampfmittelbeseitigungsdienst) für die Bauphase (Tiefbau) sind strikt einzuhalten.

10. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen senkungsfähigen Bergbaus. Die in 2002 durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen weisen das Vorhandensein einer ausreichenden Tagessicherheitsfeste nach. Einwirkungen sind nach Einstellung der Abbauhandlungen bereits in den 1960er-Jahren abgeklungen. Verbandsauflockerungen, Schichtenaufblätterungen, erdfallanfällige Risszonen oder tagesnahe Abbautätigkeiten wurden nicht festgestellt. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Klima und Lufthygiene

Lufthygienisch-klimatisch ist das Plangebiet in der Klimaanalyse Stadt Essen als „Lastraum von Gewerbe und Industrie - Sanierungszone II“ eingestuft worden. Unmittelbar östlich beginnt der „Lastraum der Innenstadt - Sanierungszone II“. Es ist daher erkennbar, dass im Plangebiet und seinem Umfeld nennenswerter Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich besteht. Als prioritär werden die Maßnahmen der „Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme“ (Klimaanalyse, Planungshinweiskarte) bezeichnet.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt der Vorhabenfläche nicht zu, wengleich über die derzeit geräumte Fläche eine bessere Belüftung der angrenzenden Teile der Innenstadt zu vermuten ist, als zu Zeiten mit massiver Bebauung. Eine Leistung zur Luftregeneration ist auf der Vorhabenfläche nicht zu erwarten. Es ist nicht von einer nennenswerten Kaltluftbildung auszugehen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Der Verfahrensbereich liegt innerhalb der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionsituation im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind die Verkehrsstraßen sowie die östlich angrenzenden gewerblichen und industriellen Bauflächen zu nennen. Die im Luftreinhalteplan von 2011 abgedruckten Belastungskarten verzeichnen zwar keine Grenzwertüberschreitungen beim Feinstaub (PM10), jedoch bis an den Grenzwert heranreichende (diesen aber nicht überschreitende) Belastungen mit NO₂. Es liegt nahe, aktuell von Unterschreitungen auch beim NO₂ auszugehen, da die Durchlüftungsverhältnisse nach Abriss der alten Siemens-Gebäude deutlich besser sein dürften als 2009.

12. Immissionen

12.1. Lärm

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens insbesondere auf der Hans -Böckler-Straße ist das Plangebiet durch Immissionen aus Verkehrslärm vorbelastet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden in einem Gutachten gemäß der DIN 18005 beurteilt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den Baugrenzen vor, welche in Richtung der Hans-Böckler-Straße orientiert sind bzw. im Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße / Schwanenkampstraße liegen. Hier betragen im Prognosefall die Beurteilungspegel bis zu 74

dB(A) tags. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags an diesen Fassaden um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den geplanten Baugrenzen entlang der Schwanenkampstraße ergeben sich tags Beurteilungspegel, die überwiegend größer als 65 dB(A) sind, was eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für GE darstellt. Im inneren Bereich des Plangebietes liegen Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) vor. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich für die geplanten Baugrenzen der Gewerbegebiete Beurteilungspegel zwischen 48 bis 67 dB(A). Das bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) teilweise eingehalten und teilweise um bis zu 12 dB(A) überschritten wird. Dies ist jedoch nur zu berücksichtigen, wenn auch eine Nutzung der GE-Gebiete zum Nachtzeitraum erfolgt. Für das geplante Mischgebiet (MI) im Süden des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 63 und 65 dB(A) tags bzw. zwischen 56 und 57 dB(A) nachts und somit Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) / 50 dB(A) tags nachts von maximal 5/7 dB(A) tags/nachts.

Grundsätzlich sind damit aufgrund der in Teilbereichen des Plangebietes deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sowie aus Gründen der Umweltvorsorge innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Parallel zur Hans- Böckler-Straße soll eine VI – VIII- geschossige Bebauung entstehen, die durch eingeschobene I- und II-geschossige Baukörper gegliedert wird.

Ein weiterer Gebäudeblock mit VI Geschossen soll an der Schwanenkampstraße gegenüber dem VII-geschossigen Gebäude des Berufskollegs Mitte entstehen.

Bezugsebene für die Geschossigkeit ist die innere Erschließungsstraße, die sich in nördliche und östliche Richtung ohne Höhenänderung zur Innenstadt orientiert.

Die innere Erschließung erfolgt über den Anschluss einer zusätzlichen Straße sowohl an die Frohnhauser Straße im Norden (bereits vorhanden) als auch an die Schwanenkampstraße im Osten des Plangebietes.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder in Tiefgaragen untergebracht.

Um die neue Bebauung Richtung stark frequentierter Hans- Böckler-Straße attraktiv abzugrenzen, soll die Fläche im Übergang von der Bebauung zur Hans-Böckler-Straße durch entsprechende Bepflanzung zu einem attraktiven, straßenbegleitenden Grünstreifen von ca. 15 m Breite gestaltet werden.

2. Auswirkungen der Planung

Da das Umfeld hinsichtlich Nutzungsart und Baustruktur einem gewerblichen Standort entspricht, gliedert sich die neue Planung in die städtebaulichen Strukturen ein, negative Auswirkungen für den städtebaulichen Zusammenhang sind daher nicht zu erwarten.

Mit Realisierung der geplanten Nutzungen erhöht sich das PKW-Verkehrsaufkommen gemessen an dem der ehemaligen Nutzungen, der entstehende Zusatzverkehr kann jedoch abwickelt werden. Demgegenüber ist mit der Abnahme des LKW-Aufkommens zu rechnen.

Insgesamt sind auf Grund der vorherigen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Wieder- und Neunutzung der Fläche trägt zur nachhaltigen Bodennutzung und städtebaulichen Entwicklung bei.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

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

1.1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neunutzung des Plangebietes als moderner Gewerbebestandort insbesondere für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen zu schaffen und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in Beziehung zu den anschließenden Nutzungen im Bereich des westlichen Innenstadtringes im Übergang zum Krupp'schen Gürtel, wird das Plangebiet vornehmlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht dem allgemeinen Ziel der Stadt Essen, sich als hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort weiter zu profilieren.

1.1.2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4–10 BauNVO)

Der Standort soll wie o.a. als Ergänzung zum westlich anschließenden Krupp'schen Gürtel vornehmlich zu einem hochwertigen Gewerbegebiet insbesondere für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden. Hier bietet sich die Chance, die Stadt Essen als hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort weiter zu profilieren. Dementsprechend soll das Gewerbegebiet primär für solche - auch arbeitsplatzintensive - Nutzungen reserviert werden.

Einzelhandelsbetriebe, die zudem mit den damit verbundenen hohen Verkehrsbewegungen und ihren Emissionen das geplante Mischgebiet, das auch für qualitätsvolles innerstädtisches Wohnen Flächen anbietet, beeinträchtigen würden, werden deshalb durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würde zudem den Zielen des Masterplans Einzelhandel widersprechen. Nach dem Masterplan Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten lediglich in zentralen Versorgungsbereichen und in sonstigen zentralen Lagen zulässig. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb dieser Bereiche und Lagen.

Um die qualitätsvolle Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Büro- und Dienstleistungsstandortes zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dazu gehören u.a. Nutzungen, die erfahrungsgemäß negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten oder erheblich beeinträchtigen. Die negativen Auswirkungen der genannten Nutzungen liegen in erster Linie in dem Verdrängungseffekt gegenüber den anderen Hauptnutzungen. Dieser sog. Trading-Down-Effekt entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen) und den übrigen, vorhandenen Nutzungen. Durch massive Ansiedlungsversuche von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen, Sexshops, also Einzelhandelsgeschäfte mit Schwerpunkt auf Artikeln mit sexuellem Charakter wie Sexspielzeuge, Reizwäsche, pornografische Magazine und Filme sowie Verhütungsmittel, sowie Betrieben, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen anbieten und Wohnungsprostitution, droht die Gefahr der Verödung, der Verdrängung der Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft und des Verlusts des Gebietscharakters. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„In dem Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).“

Darüber hinaus ist zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der damit verbundenen Immissionen die allgemein zulässige Nutzungsart Tankstelle nicht zulässig.

Aufgrund der direkten Nähe zu der stark frequentierten Hans-Böckler-Straße mit ihren Immissionen sind innerhalb des Gewerbegebietes *GE* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter städtebaulich nicht vertretbar. Ein Wohnbauflächenpotenzial ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im direkt angrenzenden Mischgebiet *MI* gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen speziellen Wohnnutzungen gem. § 8 Abs.3 BauNVO sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zu der in östlicher Richtung direkt angrenzenden Wohnbebauung sowie zu der anschließenden Essener Innenstadt sind in dem geplanten Gewerbegebiet *GE* Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, nicht zulässig.

Ebenfalls gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zwischen gewerblich genutzten Gebieten und Gebieten mit sensiblen Nutzungsarten, wie z.B. Wohngebieten, entsprechende Regelungen zu treffen. Durch eine Differenzierung innerhalb der Baugebiete mittels Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen (hier die Verursachung von Schallemissionen) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO kann sichergestellt werden, dass keine unzumutbaren Immissionen oder sonstige Unzuträglichkeiten auftreten.

Bei der Festsetzung sog. (Schall-)Emissionskontingente werden die Emissionen aller in einem bestimmten Bereich vorhandenen Anlagen diesen Anlagen so zugewiesen, dass bei der gleichzeitigen Ausschöpfung der Gesamtemissionen die für die nächstgelegenen Schutzobjekte geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Durch die Kontingentierung der Schallemissionen bleibt dem Emittenten die Freiheit, unter den in Frage kommenden Lärmschutzmaßnahmen auszuwählen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde daher die zukünftig mögliche Nutzung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Plangebiet zum Tages- und zum Nachtzeitraum gemäß den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und bewertet. Dabei wurde geprüft, inwieweit die in der Nachbarschaft zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Nutzung eingehalten werden.

Die Ermittlung der zulässigen Schallleistung der zu betrachtenden Grundstücksfläche erfolgte gemäß der Vorgehensweise einer Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691. Die Schallemissionen der zu betrachtenden Flächen sind so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm eingehalten werden. Die auf diese Art ermittelten zulässigen Emissionskontingente *L* werden dann im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

„In dem Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags oder nachts überschreiten, nicht zulässig.“

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	67	52
2	67	52
3	68	53
4	64	49

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren (RS) A und B mit dem Bezugspunkt Y = 32361132 und X = 5702106 erhöhen sich die gekennzeichneten Emissionskontingente L_{EKj} um folgende Zusatzkontingente in dB(A):

Richtungssektor	Richtungsvektor	Richtungsvektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
Bereich A	21°	133°	0	0
Bereich B	133°	227°	2	2
Bereich C	227°	310°	0	0
Bereich D	310°	21°	3	3

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegels $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Genehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose durchzuführen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).“

1.1.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem innerstädtischen Wohnquartier im Bereich Schwanenkampstraße/Hindenburgstraße/Hachestraße und einer geplanten Nutzungsmischung für das ehemalige SIEMENS-Areal wird für den östlichen, den Verkehrsimmissionen abgewandten Bereich ein Mischgebiet MI festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Besonderheit des MI-Gebietes gegenüber allen anderen Baugebieten der BauNVO ist die Gleichrangigkeit der beiden Nutzungsarten Wohnen und der gewerblichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Die Zweckbestimmung des Gebietes verlangt, dass beide Nutzungen sowohl qualitativ gleichwertig nebeneinander als auch quantitativ erkennbar in dem MI-Gebiet vorhanden sein müssen. Auf diese Weise wird zwischen bestehendem Wohnquartier und geplantem Gewerbegebiet ein Übergang der unterschiedlichen Nutzungsarten entstehen und in adäquater Lage Flächen für urbanes Wohnen bereitgestellt.

1.1.4. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Gemäß Masterplan Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten lediglich in zentralen Versorgungsbereichen und in sonstigen zentralen Lagen zulässig. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb dieser Bereiche und Lagen.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der damit verbundenen Immissionen auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt dies textlich entsprechend fest.

Um eine qualitätsvolle Entwicklung des attraktiven, innerstädtischen Standortes zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dazu gehören u.a. Nutzungen, die erfahrungsgemäß negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten. Die negativen Auswirkungen der in der Festsetzung aufgeführten Nutzungen liegen in erster Linie in dem Verdrängungseffekt gegenüber den anderen Hauptnutzungen wie Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie etc.

Dieser sog. Trading-Down-Effekt entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen) und den anderen Nutzungen, was tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstückspreise und so zu einer Verdrängung führt.

Die Häufung solcher Negativnutzungen fördert somit nicht nur den Abwärtstrend und die Wertminderung des gesamten Immobilienstandortes und letztlich Leerstand, sondern hat insbesondere auch negative Einflüsse auf das innenstadtnahe Wohnen.

Die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie ein Imageverlust des Gesamtgebietes kommen als negative Auswirkungen hinzu. Der Tendenz der Verwahrlosung und Verunstaltung soll mit dem Ausschluss der benannten Nutzungen vorgebeugt werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„In dem Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten (auch Wettbüros) i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).“

Darüber hinaus sind zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der damit verbundenen Immissionen die allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstelle nicht zulässig.

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

Der Bebauungsplan zielt auf die Entwicklung einer aufgegebenen, ehemals industriell genutzten innerstädtischen Fläche entsprechend der bestehenden städtebaulichen Strukturen in seinem Umfeld. Neben der Art der Nutzung bestimmen vor allem die vorhandene Bebauungsdichte und Bauweise die Struktur des Gebietes.

1.2.1. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

In Anlehnung an die im innerstädtischen Bereich übliche urbane Verdichtung sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet GE entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Auch für das geplante Mischgebiet MI wird eine dem innenstadtnahen Standort angemessene urbane Dichte angestrebt, so dass hier ebenfalls die in § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt werden.

Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB wird damit sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen ebenfalls an der Bestandsbebauung im Umfeld, die zumeist mit IV – V, vereinzelt mit VII Geschossen eine für den Innenstadtbereich übliche Geschossigkeit aufweist.

Eine städtebaulich prägende Bebauung mit deutlicher Wahrnehmbarkeit und Außenwirkung des geplanten Dienstleistungsstandortes ist an dieser prominenten Stelle der Hauptverkehrsstraße am Eingangsbereich zum Westviertel sinnvoll und wünschenswert. Erzielt wird diese Wirkung durch entsprechende Bauvolumina und Geschossigkeiten. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Plangebiet eine von Norden nach Süden ansteigende Zahl der Vollgeschosse mit maximal VI, VII und VIII Vollgeschossen fest. Bezugsebene ist hierfür die innere Erschließungsstraße, die sich in nördliche und östliche Richtung ohne wesentliche Höhenänderung wie das geplante Gewerbegebiet zur unmittelbar anschließenden Innenstadt orientiert.

Die ansteigende Geschossigkeit ist der ebenfalls von Norden nach Süden ansteigenden Topografie bzw. Geländehöhen der Hans-Böckler-Straße geschuldet. Mit dieser ansteigenden Topografie entsteht zum eigentlichen Plangebiet und seinen gewerblichen Bauflächen ein Geländeversatz um ca. ein bis zwei Vollgeschosse, so dass sich die tatsächlich wahrnehmbare Höhenentwicklung der gewerblichen Neubebauung von der Hans-Böckler-Straße aus mit nahezu gleichmäßig VI Vollgeschossen präsentiert.

1.2.3. Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a BauNVO)

Zur Förderung einer aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche setzt der Bebauungsplan den sog. „Tiefgaragenbonus“ fest. Danach kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Bezugsebene ist hierfür die innere Erschließungsstraße, die sich in nördliche und östliche Richtung ohne wesentliche Höhenänderung wie das geplante Gewerbegebiet zur unmittelbar anschließenden Innenstadt orientiert.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um bei der Realisierung künftiger Bauvorhaben einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplanentwurf großflächige überbaubare Grundstücksflächen parallel zu den Grundstücksgrenzen fest.

Dabei wird im südlichen Teil des Plangebietes im Böschungsbereich auf die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche/Grünanlage- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - zu Gunsten der baulichen Gestaltungsfreiheit verzichtet. Hier im Kreuzungsbereich der Verkehrsachsen bietet sich eine städtebaulich prägende Adressbildung an, die zudem die bewegte Topografie einbeziehen kann. Der Bebauungsplan setzt deshalb in diesem Bereich mit seinen Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze fest.

1.4. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Die äußere Erschließung ist durch die das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen Hans-Böckler-Straße, Frohnhauser Straße und Schwanenkampstraße gesichert. Die Hans-Böckler-Straße, die im Kreuzungsbereich zur Frohnhauser Straße im Jahr 2010 zu Gunsten einer freifließenden Rechtsabbiegespur umgebaut wurde, ist im Jahr 2014 zwischen der Frohnhauser Straße und der Schwanenkampstraße auf ihrer östlichen Seite über die Gesamtlänge neu vermessen worden. Diese östliche Straßenbegrenzungslinie wird im Bebauungsplan auf der Grundlage dieser Vermessungsarbeiten festgesetzt.

Zur Sicherung einer auch künftig unbeeinträchtigten Verkehrsabwicklung v.a. entlang der Hans-Böckler-Straße aber auch in den Kreuzungsbereichen zur Frohnhauser Straße und Schwanenkampstraße ist eine Regelung möglicher Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke des Gewerbegebietes notwendig. Der Bebauungsplan setzt deshalb für den diesbezüglich kritischen Bereich durch entsprechende Signatur einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Auf Grund der Größe des Verfahrensgebietes wird zur Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage einer zusätzlichen, inneren Planstraße notwendig. Dazu wird von der Frohnhauser Straße im Norden eine zentrale Erschließungsachse in das Plangebiet hineingeführt, die Richtung Osten zusätzlich an die Schwanenkampstraße angebunden wird und im südlichen Bereich des Plangebietes in einer Sackgasse mit Wendehammer endet. Diese Erschließungsstraße wird durchgängig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenquerschnitt ist so dimensioniert, dass die Anlage der Fahrbahn, eines Parkstreifens mit Parkplätzen in Queraufstellung und einem bzw. zwei Bürgersteigen möglich ist. Zusätzlich wird die Höhenlage dieser beiden Erschließungsstraßen als Gradienten festgesetzt.

1.5. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Die Hans-Böckler-Straße ist aufgrund ihrer Verkehrsbelastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe gekennzeichnet. Mit Realisierung weiterer Bebauung ist eine geringfügige Verschlechterung zu erwarten. Die Planung berücksichtigt diese Prognose, indem der Entstehung enger Straßenschluchten vorbeugend durch Abrücken der Bebauung von der Straßenverkehrsfläche und Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Hans-Böckler-Straße entgegengewirkt wird. Die Bepflanzung reduziert durch die Filterfunktion eine weitere Konzentration von Luftschadstoffen. Diese Pflanzflächen sind im Bereich der Hauptverkehrsstraße Hans-Böckler-Straße zusätzlich stadtgestalterisch wirksam. Die Pflanzfläche weist deshalb in diesem Bereich eine Breite von bis zu ca. 15,0 m auf

Im Plangebiet werden aus klimatischen und stadtgestalterischen Gründen in den der Bebauung vorgelagerten Vorgartenzonen straßenbegleitend weitere Pflanzflächen festgesetzt. Damit wird durch die Entstehung von kühler und feuchter Luft und damit verbundener Verdunstungskälte eine Aufheizung der Baugebiete in den Sommermonaten abgemildert. Darüber hinaus hat eine solche Pflanzfläche die Aufgabe, ein dicht bebaubares Baugebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an Stellen, an denen Baumpflanzungen nicht möglich sind, mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise sollen die Baugebiete attraktiv gestaltet werden. Eine aufgelockerte Bepflanzung, bei der die Bäume keinen Kronenschluss haben, reicht dabei aus. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird eine weitere Bepflanzung nicht geregelt. Zur Erschließung der Baugebiete sind in den Pflanzflächen die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten zulässig, sofern sie aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht unzulässig sind.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird im Böschungsbereich auf die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche/Grünanlage- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - zu Gunsten der baulichen Gestaltungsfreiheit verzichtet. Hier im Kreuzungsbereich der Verkehrsachsen bietet sich eine städtebaulich prägende Adressbildung an, die zudem die bewegte Topografie einbeziehen kann. Der Bebauungsplan setzt deshalb in diesem Bereich mit seinen Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze fest.

Ebenfalls aus lokalklimatischen sowie gestalterischen Gründen wird eine Anpflanzung von Bäumen auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen textlich festgesetzt. Diese Anpflanzung soll die Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise wird das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet, so dass einer

übermäßig starken Aufheizung der versiegelten Flächen entgegengewirkt wird; außerdem kann durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Die Festsetzung der Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, das Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert der Kanalisation zugeführt wird. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

Die textlich festgesetzte Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zugeführt wird. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Baugebiet abgemildert werden, so dass die Luft über den Baugebieten nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in die Baugebiete nachfließen muss. Auf diese Weise wird den Baugebieten und der Umgebung keine kühle Luft entzogen.

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

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Das Verkehrsaufkommen auf der Hans-Böckler-Straße beträgt rd. 44.000 Kfz/24 h. Die Ermittlung der Emissionen aus Straßenverkehr weisen daher die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Baugrenzen nach, die zur Hans-Böckler-Straße orientiert sind bzw. im Kreuzungsbereich der Hans-Böckler-Straße / Schwanenkampstraße liegen.

Hier betragen die Beurteilungspegel im Prognosefall bis zu 74 dB(A) tagsüber. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags an diesen Fassaden um bis zu 9 dB überschritten.

An den geplanten Baugrenzen des Gewerbegebietes *GE* entlang der Schwanenkampstraße ergeben sich tagsüber Beurteilungspegel, die überwiegend größer als 65 dB(A) sind, was eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für *GE* darstellt. Im Inneren des Plangebietes liegen Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) bzw. eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte vor.

Im Nachtzeitraum ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 48 bis 67 dB(A). Das bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) teilweise eingehalten und teilweise um bis zu 12 dB(A) überschritten wird. Dies ist jedoch nur zu berücksichtigen, wenn auch eine Nutzung der *GE*-Gebiete zum Nachtzeitraum erfolgt.

Für das geplante Mischgebiet (*MI*) ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 63 und 65 dB(A) tags bzw. zwischen 56 und 57 dB(A) nachts und somit Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts von maximal 5 dB(A) tags / 7 dB(A) nachts.

Grundsätzlich werden aufgrund der in Teilbereichen des Plangebietes deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sowie aus Gründen der Umweltvorsorge Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger und/oder auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Um eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in allen Geschossen der geplanten sechsgeschossigen Bebauung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, wäre die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mehr als 10 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze an der Hans-Böckler-Straße erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist, aufgrund der o.g. Anforderungen für aktive Schallschutzmaßnahmen und deren städtebaulicher Wirkung, auch im Hinblick auf die zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges sowie an einer der Hauptverkehrswege, neben einem deutlichen Abstand der Baugrenzen zur schallemittierenden Hauptverkehrsstraße beabsichtigt, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Eine Vielzahl dieser Maßnahmen bezieht sich auf die Ausführung der zu errichtenden Gebäude und obliegt somit dem Bauherrn bzw. dem künftigen Nutzer der Gebäude.

Sofern nicht im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ durch entsprechende Grundrissgestaltung und/oder Baukörperanordnung eine Einhaltung an die Orientierungswerte erreicht werden kann, ist dies durch geeignete bauliche Schallmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster gemäß der VDI-Richtlinie 2719, weitere Außenbauteile, verglaste Vorbauten (wie z.B. Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen sicherzustellen.

Damit kommt dem passiven Schallschutz in Form einer entsprechend dämmenden Ausführung der Außenbauteile eine besondere Bedeutung zu. Die Bestimmung des erforderlichen Schallschutzes erfolgt nach der VDI-Richtlinie 2719. Durch die Innenpegel werden die erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen konkretisiert.

Der Bebauungsplan setzt für die betroffenen Bereiche fest:

„In dem Gewerbegebiet GE und dem Mischgebiet MI sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Hans-Böckler- Straße und der Schwanenkampstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gem. BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen."

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

2.2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Kataster-Nr. 04/3.16 erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die der festgesetzten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Insbesondere sind sämtliche Erdbewegungen von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren; die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

3. Hinweise

3.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, umweltbüro essen, 19.02.2015
- Gehölzwertberechnung Hans-Böckler-Straße, Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt, Krefeld, 06.09.2014
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, Umweltbüro Essen, 16.02.2012
- Nutzungs-/ Historienrecherche für den Standort der SIEMENS AG, Frohnhauser Straße 69, Essen, HPC Harress Pickel Consult AG, Duisburg, 27.05.2002

- Zusammenfassender Bericht über bisher durchgeführte Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen an Boden/Bodenluft/Grundwasser, HPC Harress Pickel Consult AG, Duisburg, 27.05.2002
- Untersuchung und Bewertung des Bodenschadstoffpotentials sowie Kostenabschätzung zur Herrichtung des Untergrundes, DMT Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 25.09.2002
- Baugrunduntersuchungen und Baugrundvorgutachten sowie Abschätzung der Gründungsmehrkosten, DMT Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 27.09.2002
- Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsmaßnahmen, DMT Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen, 16.10.2002
- Verkehrsgutachten Siemens-Areal, emig-vs Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, November 2010/Juli 2012 sowie Ergänzung vom April 2014
- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult GmbH, 16.05.2014

3.3. 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)

3.4. Spielplatz

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

3.5. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bevor Arbeiten mit erheblichen Erdingriffen (>0,80 m) durchgeführt werden, ist die Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter dem Aktenzeichen 32-2-1-80-30/2657 anzuzeigen. Aushubarbeiten sind in Form einer schichtweisen (jeweils 0,5 m) Abtragung des Erdreiches auszuführen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

3.6. Umgang mit Bodendenkmälern

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

3.7. Schutz gegen Vogelschlag

Glasfassaden sind gegen Vogelschlag zu sichern. Einzelheiten hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	m ²
Gewerbegebiet GE	39.540
Mischgebiet MI	7.840
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.730
gesamt	54.110

IX. Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen ... miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung ... zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB u.a. insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Dessen ungeachtet sind betroffene Umweltbelange trotzdem zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Vor allem im Bereich der Hans-Böckler-Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Der Bebauungsplan setzt deshalb entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Für den vorgesehenen Straßenneubau im Plangebiet wurde gutachterlich gemäß 16. BImSchV geprüft, welche Beurteilungspegel durch den künftigen Verkehr auf der geplanten Straße innerhalb des Plangebietes an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebietes hervorgerufen werden und ob hieraus Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen entstehen können.

Wie die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts an allen bestehenden Gebäuden deutlich eingehalten. Insgesamt lässt sich für keine der vorhandenen schutzwürdigen bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV erkennen, da die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Diese können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe den Straßen resultieren.

Zwar ist die Lärmsanierung bisher nicht gesetzlich geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor. Erhöhungen durch vorhabenbedingten Zusatzverkehr sind in die Abwägung einzubeziehen. Ab Pegelwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht können Gesundheitsgefährdungen der Betroffenen durch den Verkehrslärm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht sowohl im

Ausgangszustand als auch im Prognosefall in einigen Bereichen erreicht bzw. überschritten sind. Die höchsten Beurteilungspegel betragen für den Prognosefall zum Tageszeitraum 76 dB(A) und zum Nachtzeitraum 69 dB(A) am Immissionsort Maxstraße 90. Gegenüber dem Ausgangszustand liegen hier Pegelerhöhungen von lediglich 0,2 dB(A) tags/nachts vor. Gegenüber dem Ausgangszustand werden die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bei keinem *zusätzlichen* Immissionsort durch die Umsetzung der Planung erreicht. Die höchsten Pegelerhöhungen von 2,1 dB(A) tags und 2,0 dB nachts liegen im Bereich der Schwanenkampstraße vor. Diese Pegelerhöhung resultiert aus dem Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes. Die Beurteilungspegel liegen hier im Prognosefall bei bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts, also noch unter den Pegelwerten von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht, so dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Gewerblich bedingte Schallemissionen, die vom Plangebiet ausgehend auf die Umgebungsbebauung einwirken, wurden gemäß TA Lärm ermittelt. Die daraufhin im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Emissionskontingente stellen sicher, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm eingehalten werden. Ein Nachweis für die konkrete Objektplanung ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für mögliche geplante haustechnische Anlagen sind grundsätzlich schalltechnische Randbedingungen einzuhalten und durch den Hersteller und / oder nach Inbetriebnahme durch Luftschallmessungen zu überprüfen.

Die Lage der Tiefgaragenein- /-ausfahrt im Westen des Plangebietes ist als schalltechnisch günstig zu betrachten. Bei der Lage einer zweiten Tiefgaragenein- /-ausfahrt im Bereich der Schwanenkampstraße sind Schallschutzmaßnahmen (z.B. überdachte Rampe, Absorptionsmaßnahmen) zu erwarten.

Ein objektbezogener Nachweis für derartige Anlagen / Einrichtungen ist für die konkrete Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (einschl. Artenschutz) und Landschaft

Für den Bebauungsplan Nr. 5/13 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Nicht als Eingriff gilt jedoch die Beseitigung von durch Sukzession entstandener Biotope auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit, §4 Abs. 3 Nr. 3 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen). Für die Einschätzung der Anwendbarkeit dieser Regelung wurden aktuelle und historische Luftbilder und Karten bis hin zur „Preußischen Neuaufnahme von 1894“ herangezogen. Demnach wurden in der Vergangenheit nicht nur sämtliche Bauflächen sondern auch die heutige B 224 baulich genutzt.

Davon ausgenommen sind die Teilflächen der Öffentlichen Grünfläche (Festsetzung durch Bebauungsplan Nr. 7/83) sowie des Pflanzstreifens (Festsetzung durch Durchführungsplan Nr. 185) jeweils parallel zur Schwanenkampstraße zu betrachten. Mit dem Verzicht bzw. der Reduzierung dieser planungsrechtlich formulierten Nutzungen kommt die Eingriffsregelung zur Anwendung. Den Verlusten stehen die Festsetzung des Pflanzstreifens parallel zur Hans-Böckler-Straße auf Flächen, für die die Natur auf Zeit-Regelung gilt, sowie weitere Begrünungsfestsetzungen gegenüber. Damit kommt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu einem positiven Saldo, so dass weitere externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden ggf. die sukzessiv entwickelten Bäume und Gehölze im Bereich der parallel zur Hans-Böckler-Straße vorhandenen Böschung beseitigt. Zur Feststellung der angemessenen Höhe eines notwendigen Wertausgleiches auch i.S. der Baumschutzsatzung wurde der gegenwärtige Wert der Bäume fachgerecht ermittelt. Diese Gehölzwertberechnung wurde von einem Sachverständigen im Juli/August 2014 nach der anerkannten Methode KOCH durchgeführt. Sie stellt die Grundlage für die zu leistenden Ausgleichszahlungen dar.

Bezüglich eines eventuellen Vorkommens sog. „planungsrelevanter Arten“ in diesem Gehölzstreifen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Vorprüfung nach Bearbeitungsschema des LANUV durchgeführt und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aktualisiert. Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit der sog. planungsrelevanten Arten haben sich nicht ergeben.

Um für überfliegende Vögel einen gewissen Schutz vor einem Einschlag in großflächige Fensterflächen zu gewährleisten, wurde ein entsprechender Hinweis zur Ausgestaltung der Gebäudefassaden formuliert. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Durch die Realisierung der Planinhalte wird nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes weit überwiegend als solche von lediglich geringem ökologischem Wert einzustufen.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung deutlich verändern, da die derzeit weitgehend offene, durch die versiegelte Flächen und Ruderalbewuchs gekennzeichnete, Struktur wieder durch eine raumgreifende Bebauung ersetzt wird, die in ihrer Höhe mindestens der im unmittelbaren Umfeld entspricht. Mit der Realisierung des Vorhabens werden keine für die Naherholung unmittelbar bzw. mittelbar (als Kulisse) bedeutenden Flächen in Anspruch genommen. Es ist nicht erkennbar, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die für die Versorgung mit Naherholungsflächen essentiell sind.

3. Schutzgut Boden, Wasser

Für die Errichtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen in Anspruch genommen, die überwiegend versiegelt sind oder in der Vergangenheit waren, in jedem Falle aber in ihrem Bodenaufbau bereits massiv verändert wurden.

Aufgrund der im Untergrund vorhandenen Schadstoffbelastungen ist damit zu rechnen, dass es im Rahmen der Baufeldaufbereitung entsprechender Maßnahmen bedarf, die dazu dienen, einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu verhindern, bis die Flächen durch die neuen Nutzungen wieder weitgehend versiegelt sind.

Ein Großteil der Flächen wird im Rahmen der Neubebauung automatisch saniert, darüber hinaus sind wegen des auch künftig hohen Versiegelungsgrades dauerhaft keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die künftig nicht überbauten Flächen sind mit der Lage der Auffüllungen abzugleichen.

4. Schutzgut Klima, Luft

Durch die Bebauung ist im Vergleich zur aktuellen Situation mit ihren umfangreichen zwar versiegelten Flächen aber nicht mit Gebäuden überstandenen Flächen eine Verschiebung der stadtklimatischen Charakteristika in Richtung Gewerbe- oder Innenstadtklima zu erwarten. Der Klimatoptyp Gewerbeklima ist zwar auch derzeit in der synthetischen Klimafunktionskarte verzeichnet, es ist aber davon auszugehen, dass seine Charakteristika wegen der vielen offenen Flächen nicht vollständig ausgebildet sind. Mit der Bebauung wird sich somit eine Situation einstellen, wie sie für das nähere und weitere Umfeld im Stadtkern typisch ist. Obgleich das Plangebiet nicht als Luftleitbahn ausgewiesen wurde, ist davon auszugehen, dass sich die Durchlüftung im näheren Umfeld tendenziell verschlechtert.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten, der von verkehrsbedingten Emissionen auf der Bundesstraße geprägt sein dürfte. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten, beim NO₂ ist jedoch bei den aktuellsten vorliegenden Daten von 2009 das Risiko erkennbar, dass Grenzwerte erreicht werden. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Belastungsschwerpunkten Kfz-bedingter Luftschadstoffe an den angrenzenden Verkehrsknoten soll bei der Planung der Entstehung enger Straßenschluchten vorgebeugt werden. Dazu wird die Bebauung von der Straßenverkehrsfläche abgerückt, durch die Festsetzung von Pflanzstreifen auf den so entstehenden Freiflächen v.a. entlang der Hans-Böckler-Straße aber auch entlang der inneren Erschließungsstraßen wird einer weiteren Konzentration von Luftschadstoffen sowie der Verbindung der Belastungsschwerpunkte entgegengewirkt. Durch den Bewuchs wird zudem eine gewisse Filterfunktion erreicht.

Weitere Schutzgüter werden durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Mit der Revitalisierung und Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes wird dem Grundsatz des § 1a Abs.2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderen Standorten zu vermeiden, entsprochen.

Für die zu beseitigenden Gehölze im Bereich der parallel zur Hans-Böckler-Straße vorhandenen Böschung werden auf der Grundlage der im Juli/August 2014 durchgeführten Gehölzwertberechnung Wertausgleichszahlungen geleistet. Darüber hinaus wird parallel zur Hauptverkehrsstraße Hans-Böckler-Straße ein Pflanzstreifen mit einer Breite von ca. 15,0 m festgesetzt, der neben seiner stadtgestalterischen Wirksamkeit der Entstehung enger Straßenschluchten vorbeugend entgegenwirkt. Die Bepflanzung bewirkt eine Filterfunktion und reduziert eine Konzentration von Luftschadstoffen.

Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der aufzustellende Bebauungsplan stellt eine bedeutende Ergänzung des Planungsrechtes im Bereich des westlichen Innenstadtringes im Übergang zum Krupp'schen Gürtel dar. Die Planung bietet die Gelegenheit, die Stadt Essen als hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort weiter zu profilieren und dient damit den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind für die emittierenden Anlagen zulässige maximale Emissionskontingente ermittelt und festgesetzt worden, die sicherstellen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm eingehalten werden.

Die Lösung des Konflikts aus Beeinträchtigungen durch den Lärm aus der gewerblichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Lärmkontingente bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst, weitere Regelungen werden auf der Grundlage der dann vorliegenden konkreten Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen.

Dazu ist jedoch voranzustellen, dass durch die Hans-Böckler-Straße (B224) als Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes Vorbelastungen wirksam sind. Ergänzend ist im Hinblick auf die bisherige Nutzung des Plangebietes als Industriegelände der Firma Siemens von einem ehemals deutlich höheren Lkw-Anteil (Lieferverkehr) auszugehen, als es bei der künftigen Büronutzung bzw. Wohnnutzung der Fall ist.

XI. Bodenordnung

Zur Realisierung der geplanten inneren Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Des Weiteren sind untergeordnete Grundstücksverkäufe im Böschungsbereich der Hans-Böckler-Straße vorgesehen.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 wirksame RFNP stellt für den Bereich des Bebauungsplanes in seinem regionalplanerischen Teil „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und in seinem bauleitplanerischen Teil „Gemischte Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem RFNP entwickelt.

XIII. Kosten und Finanzierung

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße wie auch der gesamte noch unbebaute Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum eines Investors. Die Realisierung der Erschließung erfolgt auf dessen Kosten, ein dazu abzuschließender Erschließungsvertrag regelt die Einzelheiten. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Im Fall der Veräußerung des Böschungsbereiches an der Hans-Böckler-Straße sind Erlöse aus der Grundstücksveräußerung zu erwarten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor